



Government of Ajman

الجريدة الرسمية
لإمارة عجمان

The Official Gazette of the Emirate of Ajman

عدد خاص: باللغتين العربية والإنجليزية
تشريعات دائرة الاراضي والتنظيم العقاري

Special Issue: In Arabic and English
Legislations of Department of Land and Real
Estate Regulation

العدد الخاص رقم (4) / 2026
Special issue No. 4 /2026

تاريخ النشر: 15 أكتوبر 2026
Date of Publication: Oct. 15, 2026



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

In the Name of Allah, the Most Gracious, the Most Merciful

الجريدة الرسمية

لإمارة عجمان

2026م

عدد خاص رقم (4) / 2026

تاريخ النشر: 15 أكتوبر 2026م

Official Gazette
of the Emirate of Ajman
2026 A.D.

Special Issue No. (4) 2026
Date of Publication: Oct. 15, 2026

تصدر عن:

Published by

دائرة الشؤون القانونية لحكومة عجمان

Department of Legal Affairs – Government
of Ajman

الفهرس

Index

الصفحة	البيان	م
قرارات رئيس الدائرة Decisions of the head of the department		
6	<u>قرار إداري رقم (99) لسنة 2026 بشأن أتعاب أمين المساهمة العقارية</u>	1
8	<u>ADMINISTRATIVE DECISION NO. (99) OF 2026 CONCERNING THE FEES OF THE REAL ESTATE CONTRIBUTION TRUSTEE</u>	
10	<u>قرار إداري رقم (100) لسنة 2026 بشأن الآثار المترتبة على إلغاء تسجيل المساهمة العقارية</u>	2
12	<u>ADMINISTRATIVE DECISION NO. (100) OF 2026 CONCERNING THE CONSEQUENCES OF CANCELLATION OF REAL ESTATE CONTRIBUTION REGISTRATION</u>	
15	<u>قرار إداري رقم (101) لسنة 2026 بشأن تعديل قرار أمين المساهمة العقارية</u>	3
17	<u>ADMINISTRATIVE DECISION NO. (101) OF 2026 CONCERNING THE AMENDMENT OF THE DECISION CONCERNING THE REAL ESTATE CONTRIBUTION TRUSTEE</u>	
19	<u>قرار إداري رقم (102) لسنة 2026 بشأن تعديل قرار تنفيذ مشروع المساهمة العقارية</u>	4
21	<u>ADMINISTRATIVE DECISION NO. (102) OF 2026 CONCERNING THE AMENDMENT OF THE DECISION ON THE IMPLEMENTATION OF THE REAL ESTATE CONTRIBUTION PROJECT</u>	
23	<u>قرار إداري رقم (103) لسنة 2026 بشأن اشتراطات تخويل المساهم لأمين المساهمة العقارية</u>	5
25	<u>ADMINISTRATIVE DECISION NO. (103) OF 2026 CONCERNING THE REQUIREMENTS FOR A CONTRIBUTOR TO AUTHORISE THE REAL ESTATE CONTRIBUTION TRUSTEE</u>	
28	<u>قرار إداري رقم (104) لسنة 2026 بشأن اشتراطات تصرف المساهم في حصته</u>	6
29	<u>ADMINISTRATIVE DECISION NO. (104) OF 2026 CONCERNING THE CONDITIONS GOVERNING THE DISPOSITION OF A CONTRIBUTOR'S SHARE</u>	
31	<u>قرار إداري رقم (105) لسنة 2026 بشأن انقضاء المساهمة العقارية</u>	7
33	<u>ADMINISTRATIVE DECISION NO. (105) OF 2026 CONCERNING THE TERMINATION OF THE REAL ESTATE CONTRIBUTION</u>	
36	<u>قرار إداري رقم (106) لسنة 2026 بشأن تعديل على قرار رأس المال وعدد المساهمين والحصص في مشروع المساهمة العقارية</u>	8
38	<u>ADMINISTRATIVE DECISION NO. (106) OF 2026 CONCERNING THE AMENDMENT OF THE DECISION ON THE CAPITAL, NUMBER OF CONTRIBUTORS AND SHARES IN THE REAL ESTATE CONTRIBUTION PROJECT</u>	
40	<u>قرار إداري رقم (107) لسنة 2026 بشأن تعديل قرار تنظيم نقل ملكية الحصص في المساهمة العقارية</u>	9
41	<u>ADMINISTRATIVE DECISION NO. (107) OF 2026 CONCERNING THE AMENDMENT OF THE DECISION REGULATING THE TRANSFER OF OWNERSHIP OF SHARES IN THE REAL ESTATE CONTRIBUTION</u>	

43	<u>قرار إداري رقم (108) لسنة 2026 بشأن تعديل نظام تصنيف مشاريع التطوير العقاري وشركات الإدارة</u>	10
48	<u>ADMINISTRATIVE DECISION NO. (108) OF 2026 CONCERNING THE AMENDMENT OF THE CLASSIFICATION SYSTEM FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT PROJECTS AND MANAGEMENT COMPANIES</u>	
53	<u>قرار إداري رقم (109) لسنة 2026 بشأن الموافقة المبدئية لمزاولة نشاط المساهمة العقارية</u>	11
54	<u>ADMINISTRATIVE DECISION NO. (109) OF 2026 CONCERNING INITIAL APPROVAL TO ENGAGE IN THE REAL ESTATE CONTRIBUTION ACTIVITY</u>	
55	<u>قرار إداري رقم (110) لسنة 2026 بشأن تعديل على قرار نظام التصويت لتشكيل لجان الملاك</u>	12
57	<u>ADMINISTRATIVE DECISION NO. (110) OF 2026 CONCERNING AMENDMENT OF THE DECISION ON THE VOTING SYSTEM FOR THE FORMATION OF OWNERS' COMMITTEES</u>	
60	<u>قرار إداري رقم (111) لسنة 2026 بشأن تصفية المساهمة العقارية</u>	13
62	<u>ADMINISTRATIVE DECISION NO. (111) OF 2026 CONCERNING THE LIQUIDATION OF THE REAL ESTATE CONTRIBUTION</u>	
64	<u>قرار إداري رقم (113) لسنة 2026 بشأن إعادة التقييم العقاري</u>	14
66	<u>ADMINISTRATIVE DECISION NO. (113) OF 2026 CONCERNING THE REVALUATION OF REAL PROPERTY</u>	
68	<u>قرار إداري رقم (114) لسنة 2026 بشأن معايير وضوابط تقييم العقارات</u>	15
70	<u>ADMINISTRATIVE DECISION NO. (114) OF 2026 CONCERNING STANDARDS AND CONTROLS FOR REAL PROPERTY VALUATION</u>	
72	<u>قرار إداري رقم (115) لسنة 2026 بشأن التعديل على قرار ضوابط إصدار شهادات التسجيل وسندات الملكية</u>	16
74	<u>ADMINISTRATIVE DECISION NO. (115) OF 2026 CONCERNING THE AMENDMENT OF THE DECISION ON THE CONTROLS FOR ISSUING REGISTRATION CERTIFICATES AND TITLE DEEDS</u>	
76	<u>قرار إداري رقم (116) لسنة 2026 بشأن شهادة تقييم العقاري</u>	17
78	<u>ADMINISTRATIVE DECISION NO. (116) OF 2026 CONCERNING THE REAL PROPERTY VALUATION CERTIFICATE</u>	

قرارات مدير عام الدائرة Decisions of the director general of the department		
81	<u>قرار إداري رقم (117) لسنة 2026 بشأن ضوابط ومعايير آلية تحديد القيمة العقارية</u>	1
83	<u>ADMINISTRATIVE DECISION NO. (117) OF 2026 CONCERNING THE CONTROLS AND STANDARDS GOVERNING THE MECHANISM FOR DETERMINING REAL ESTATE VALUE</u>	

قرارات رئيس الدائرة
Decisions of the
head of the department



قرار إداري رقم (99) لسنة 2026 بشأن أتعاب أمين المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة،

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
- وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته،
- وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان،
- وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان،

ولمقتضيات ومصصلحة العمل

قررنا ما يلي:

المادة (1)

نطاق تطبيق الأتعاب

عملاً بأحكام الفقرة (ب) من المادة (20) من القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، في حال عدم وجود اتفاق على أتعاب أمين المساهمة العقارية وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من المادة المشار إليها، تستحق لأمين المساهمة العقارية أتعاب بنسبة (2%) من حصيلة بيع العقار المنجز، وذلك وفقاً للضوابط والإجراءات المنصوص عليها في هذا القرار.

المادة (2)

ضوابط احتساب الأتعاب

تُحتسب أتعاب أمين المساهمة العقارية وفقاً للضوابط الآتية:

1. يكون أساس احتساب الأتعاب هو حصيلة بيع العقار المنجز محل المساهمة العقارية.
2. تحتسب الأتعاب بنسبة (2%) من إجمالي حصيلة البيع الفعلية للعقار المنجز.
3. في حال بيع العقار المنجز وسداد قيمته على دفعات، تُحتسب أتعاب أمين المساهمة العقارية بنسبة (2%) من إجمالي قيمة البيع، بصرف النظر عن طريقة أو آجال السداد.
4. لا تدخل ضمن أساس احتساب الأتعاب أي مبالغ لا تمثل حصيلة بيع للعقار المنجز أو لا تكون مرتبطة بعملية البيع.
5. لا يجوز لأمين المساهمة العقارية استيفاء أتعاب تزيد على النسبة المحددة في المادة (1) من هذا القرار في حال عدم وجود اتفاق على الأتعاب.

المادة (3)

إجراءات تحديد واستيفاء الأتعاب

تُحدد وتُستوفى أتعاب أمين المساهمة العقارية وفقاً للإجراءات الآتية:

1. يلتزم أمين المساهمة العقارية بتقديم بيان إلى الدائرة يتضمن تفاصيل عمليات بيع العقار المنجز وحصيلة المبالغ المتحصلة منها.
2. يرفق بالبيان المستندات المؤيدة لعمليات البيع وقيمتها والمبالغ المتحصلة فعلياً، وأي مستندات أخرى تطلبها الدائرة للتحقق من قيمة حصيلة البيع.
3. تقوم الدائرة بمراجعة البيانات والمستندات المقدمة والتحقق من أساس احتساب الأتعاب وفقاً لأحكام القانون وهذا القرار.
4. تستحق الأتعاب عن كل مبلغ يتم تحصيله من حصيلة بيع العقار المنجز، ويجوز استيفاؤها من حصيلة المبالغ المتحصلة وفقاً للإجراءات المعتمدة لدى الدائرة.
5. في حال وجود مبالغ لم يتم تحصيلها من حصيلة البيع، لا تدخل هذه المبالغ في أساس احتساب الأتعاب إلا عند تحصيلها فعلياً.
6. يلتزم أمين المساهمة العقارية بإظهار قيمة الأتعاب المستحقة له بصورة مستقلة في الحسابات والسجلات المتعلقة بالمساهمة العقارية.

المادة (4)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 17 سبتمبر 2026م

ADMINISTRATIVE DECISION NO. (99) OF 2026
CONCERNING THE FEES OF THE REAL ESTATE CONTRIBUTION TRUSTEE

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Executive Council Chairman Decision No. (10) of 2017 approving the organisational structure of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman, as amended;
- Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman; and;
- Amiri Decision No. (9) of 2025 concerning Service Fees, Violations, and Fines Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in the Emirate of Ajman;

And having regard to the requirements and interests of work,

Has decided as follows:

Article (1)

Scope of Application of the Fees

Pursuant to the provisions of Article 20(b) of Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman, in the absence of an agreement on the fees of the Real Estate Contribution Trustee in accordance with paragraph (a) of the aforementioned Article, the Real Estate Contribution Trustee shall be entitled to fees at the rate of two per cent (2%) of the proceeds from the sale of the completed property, in accordance with the controls and procedures set out in this Decision.

Article (2)

Controls for Calculating the Fees

The fees of the Real Estate Contribution Trustee shall be calculated in accordance with the following controls:

1. The proceeds from the sale of the completed property forming the subject matter of the Real Estate Contribution shall constitute the basis for calculating the fees.
2. The fees shall be calculated at the rate of two per cent (2%) of the total actual proceeds from the sale of the completed property.
3. Where the completed property is sold and its price is paid in instalments, the fees of the Real Estate Contribution Trustee shall be calculated at the rate of two per cent (2%) of the total sale price, irrespective of the method or timing of payment.

4. Any amounts that do not constitute proceeds from the sale of the completed property or are not connected with the sale shall not be included in the basis for calculating the fees.
5. In the absence of an agreement on the fees, the Real Estate Contribution Trustee may not collect fees exceeding the rate specified in Article (1) of this Decision.

Article (3)

Procedures for Determining and Collecting the Fees

The fees of the Real Estate Contribution Trustee shall be determined and collected in accordance with the following procedures:

1. The Real Estate Contribution Trustee shall submit to the Department a statement setting out the details of the transactions involving the sale of the completed property and the proceeds collected therefrom.
2. The statement shall be accompanied by documents supporting the sale transactions, their values and the amounts actually collected, together with any other documents required by the Department to verify the amount of the sale proceeds.
3. The Department shall review the information and documents submitted and verify the basis for calculating the fees in accordance with the provisions of the Law and this Decision.
4. The fees shall become due in respect of each amount collected from the proceeds of the sale of the completed property and may be recovered from the amounts so collected in accordance with the procedures approved by the Department.
5. Any amounts not collected from the sale proceeds shall not be included in the basis for calculating the fees until they are actually collected.
6. The Real Estate Contribution Trustee shall separately state the amount of fees due to the Trustee in the accounts and records relating to the Real Estate Contribution.

Article (4)

Entry into Force

This Decision shall come into force on the date of its issuance, shall be circulated to all concerned parties for implementation, and shall be published in the Official Gazette.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi
Chairman of the Department

Issued on: Sep. 17, 2026

قرار إداري رقم (100) لسنة 2026

بشأن الآثار المترتبة على إلغاء تسجيل المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة،

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
- وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته،
- وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان،
- وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان،

ولمقتضيات ومصلحة العمل

قررنا ما يلي:

المادة (1)

شروط وضوابط تحميل المتسبب النفقات والمصاريف

- عملاً بأحكام البند (3) من الفقرة (ب) من المادة (8) من القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، يتحمل المتسبب في إلغاء تسجيل المساهمة العقارية النفقات والمصاريف التي ترتبت على المساهمة العقارية، متى كان هذا الإلغاء نتيجة فعل أو امتناع أو تقصير منسوب إليه، وذلك وفقاً للشروط والضوابط الآتية:
1. أن يكون سبب إلغاء تسجيل المساهمة العقارية منسوباً بصورة مباشرة إلى المتسبب، وفقاً لحالات الإلغاء المنصوص عليها في القانون.
 2. أن تكون النفقات والمصاريف المطلوب تحميلها قد نشأت أو استحققت فعلياً نتيجة إجراءات المساهمة العقارية قبل تاريخ إلغائها.
 3. أن تكون النفقات والمصاريف مرتبطة بالمساهمة العقارية محل الإلغاء، ومؤيدة بالمستندات أو الفواتير أو المطالبات أو المستندات المالية المعتمدة التي تثبت استحقاقها وقيمتها.
 4. يقتصر تحميل المتسبب على النفقات والمصاريف الفعلية والمعقولة التي ترتبت على المساهمة العقارية حتى تاريخ صدور قرار الإلغاء، ولا يشمل ذلك أي نفقات أو مصاريف لا تكون لها علاقة مباشرة بالمساهمة العقارية أو لم يثبت استحقاقها.
 5. في حال تعدد المتسببين في إلغاء تسجيل المساهمة العقارية، توزع النفقات والمصاريف بينهم بحسب نسبة مسؤولية كل منهم عن سبب الإلغاء، وفي حال تعذر تحديد نسبة المسؤولية، توزع بينهم بالتساوي، ما لم تحدد الدائرة خلاف ذلك استناداً إلى وضع مشروع المساهمة العقارية.
 6. لا يخل تحميل المتسبب للنفقات والمصاريف بأي التزام أو مسؤولية أخرى مقررة بموجب القانون أو التشريعات النافذة.

المادة (2)

النفقات والمصاريف التي يتحملها المتسبب

- تشمل النفقات والمصاريف التي يجوز تحميلها للمتسبب، بحسب طبيعة المساهمة العقارية ومرحلة تنفيذها، ما يأتي:
1. الرسوم والمبالغ المستحقة للجهات الحكومية أو الجهات ذات الصلة التي تم سدادها أو استحقاقها بسبب تسجيل المساهمة العقارية أو تعديلها أو تنفيذها أو إلغائها، متى كانت غير قابلة للاسترداد.
 2. أتعاب أمين المساهمة العقارية المستحقة عن الأعمال والإجراءات التي قام بها حتى تاريخ الإلغاء.
 3. أتعاب المدقق المالي والمحاسبين والفنيين والخبراء وغيرهم من مقدمي الخدمات الذين تم الاستعانة بهم لأغراض المساهمة العقارية.
 4. تكاليف الدراسات والتقييمات والمخططات والتصاميم والاستشارات وأعمال المسح والتدقيق والاعتماد ذات الصلة بالمساهمة العقارية.
 5. تكاليف الإعلان والتسويق وطرح المساهمة العقارية واستقطاب المساهمين، متى كانت قد أنفقت فعلياً وغير قابلة للاسترداد.
 6. المصاريف والمبالغ المستحقة للمصارف والمؤسسات المالية والحسابات المتعلقة بالمساهمة العقارية، بما في ذلك ما يتصل بحساب الضمان، متى ثبت استحقاقها.
 7. أي نفقات أو مصاريف أو أتعاب أو عمولات أخرى لازمة ومرتبطة مباشرة بالمساهمة العقارية، يثبت استحقاقها وتوافق عليها الدائرة وفقاً للتشريعات والضوابط المعمول بها.

المادة (3)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 17 سبتمبر 2026م

ADMINISTRATIVE DECISION NO. (100) OF 2026
CONCERNING THE CONSEQUENCES OF CANCELLATION OF REAL ESTATE
CONTRIBUTION REGISTRATION

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Executive Council Chairman Decision No. (10) of 2017 approving the organisational structure of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman, as amended;
- Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman; and;
- Amiri Decision No. (9) of 2025 concerning Service Fees, Violations, and Fines Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in the Emirate of Ajman;

And having regard to the requirements and interests of work,

Has decided as follows:

Article (1)

Conditions and Controls for Requiring the Party Responsible for the Cancellation to Bear Costs and Expenses

Pursuant to the provisions of Article 8(b)(3) of Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman, the party responsible for the cancellation of the registration of the Real Estate Contribution shall bear the costs and expenses incurred in relation to the Real Estate Contribution where such cancellation results from an act, omission or default attributable to that party, in accordance with the following conditions and controls:

1. The reason for cancellation of the registration of the Real Estate Contribution shall be directly attributable to the party responsible for the cancellation, in accordance with the cases of cancellation set out in the Law.
2. The costs and expenses sought to be charged to the party responsible for the cancellation shall have actually been incurred or become due as a result of the Real Estate Contribution procedures before the date of its cancellation.
3. The costs and expenses shall relate to the Real Estate Contribution subject to cancellation and shall be supported by documents, invoices, claims or approved financial documents substantiating that they are due and confirming their amounts.

4. The liability of the party responsible for the cancellation shall be limited to the actual and reasonable costs and expenses incurred in relation to the Real Estate Contribution up to the date on which the cancellation decision is issued. This shall not include any costs or expenses that are not directly related to the Real Estate Contribution or have not been proven to be due.
5. Where more than one party is responsible for the cancellation of the registration of the Real Estate Contribution, the costs and expenses shall be allocated among them in proportion to the responsibility of each party for the reason for cancellation. Where it is not possible to determine their respective proportions of responsibility, the costs and expenses shall be allocated equally among them, unless the Department determines otherwise based on the status of the Real Estate Contribution Project.
6. Requiring the party responsible for the cancellation to bear the costs and expenses shall be without prejudice to any other obligation or liability prescribed under the Law or applicable legislation.

Article (2)

Costs and Expenses to Be Borne by the Party Responsible for the Cancellation

Depending on the nature of the Real Estate Contribution and the stage of its implementation, the costs and expenses that the party responsible for the cancellation may be required to bear shall include the following:

1. Fees and amounts payable to government entities or relevant entities that have been paid or have become due as a result of the registration, amendment, implementation or cancellation of the Real Estate Contribution, provided that they are non-refundable.
2. Fees payable to the Real Estate Contribution Trustee for the work performed and procedures carried out up to the date of cancellation.
3. Fees payable to the financial auditor, accountants, technicians, experts and other service providers engaged for the purposes of the Real Estate Contribution.
4. Costs of studies, valuations, plans, designs, consultancy services, surveying, auditing and approvals relating to the Real Estate Contribution.
5. Costs of advertising, marketing, offering the Real Estate Contribution and attracting Contributors, provided that such costs have actually been incurred and are non-refundable.
6. Expenses and amounts payable to banks and financial institutions or in respect of accounts relating to the Real Estate Contribution, including the Escrow Account, where such expenses and amounts are proven to be due.
7. Any other costs, expenses, fees or commissions that are necessary and directly related to the Real Estate Contribution, are proven to be due and are approved by the Department in accordance with the applicable legislation and controls.

Article (3)

Entry into Force

This Decision shall come into force on the date of its issuance, shall be circulated to all concerned parties for implementation, and shall be published in the Official Gazette.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi

Chairman of the Department

Issued on: Sep. 17, 2026



قرار إداري رقم (101) لسنة 2026 بشأن تعديل قرار أمين المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة،

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
 - وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته،
 - وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان،
 - وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان،
 - وعلى القرار الإداري رقم (24) لسنة 2026 بشأن أمين المساهمة العقارية،
- ولمقتضيات ومصلحة العمل

قررنا ما يلي:

المادة (1)

ضوابط استبدال أمين المساهمة العقارية

عملاً بأحكام المادة رقم (10) الفقرة (ب) الواردة في القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان. يجوز استبدال أمين المساهمة العقارية وفقاً للضوابط الآتية:

1. تقديم المساهمين طلب خطي إلى الدائرة لغايات استبدال أمين المساهمة العقارية، مشفوعاً بالمستندات المؤيدة وأسباب الاستبدال.
2. تتولى الدائرة دراسة الطلب والتحقق من استيفائه للشروط والمستندات ومبررات، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (15) يوم عمل.
3. يُعد من أسباب الاستبدال على وجه الخصوص: ثبوت إفلاس أمين المساهمة العقارية بموجب حكم قضائي نهائي، أو إخفاقه في تنفيذ التزاماته الجوهرية وفقاً لأحكام القانون، وذلك بعد التحقق من قبل الدائرة.
4. يشترط لاعتماد الاستبدال موافقة مساهمين يمثلون ما لا يقل عن (51%) من مجموع حصص المساهمين.
5. لا يُعتمد بأي قرار أو اتفاق بشأن استبدال أمين المساهمة العقارية أي أثر ما لم يصدر اعتماد رسمي وصرح من الدائرة.
6. يُشترط في أمين المساهمة العقارية البديل أن يكون مكتباً عقارياً مرخصاً ومقيداً لدى الدائرة، ومستوفياً لكافة الشروط والضوابط المعتمدة.
7. تُصدر الدائرة قرارها بالموافقة أو الرفض على طلب الاستبدال، ويُعد قرارها نهائياً وملزماً لجميع الأطراف.
8. في حال الموافقة على الاستبدال، يلتزم المساهمون بإبرام اتفاقية جديدة مع الأمين البديل، ويتم قيده وتسجيله لدى الدائرة وفقاً للإجراءات المعتمدة.
9. يلتزم أمين المساهمة العقارية المستبدل بتسليم جميع المستندات والسجلات والبيانات والحسابات الخاصة بمشروع المساهمة العقارية، خلال مدة لا تتجاوز (10) أيام عمل من تاريخ إخطاره بقرار الاستبدال.

10. يلتزم الأمين البديل بتقديم خطة واضحة ومفصلة لاستكمال مشروع المساهمة العقارية، خلال مدة لا تتجاوز (30) يوماً من تاريخ اعتماده.

المادة (2)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه. ويُنشر في الجريدة الرسمية

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 17 سبتمبر 2026م

ADMINISTRATIVE DECISION NO. (101) OF 2026
CONCERNING THE AMENDMENT OF THE DECISION CONCERNING THE REAL
ESTATE CONTRIBUTION TRUSTEE

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Executive Council Chairman Decision No. (10) of 2017 approving the organisational structure of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman, as amended;
- Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman; and;
- Amiri Decision No. (9) of 2025 concerning Service Fees, Violations, and Fines Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in the Emirate of Ajman;
- Administrative Decision No. (24) of 2026 concerning the Real Estate Contribution Trustee;

And having regard to the requirements and interests of work,

Has decided as follows:

Article (1)

Controls Governing the Replacement of the Real Estate Contribution Trustee

Pursuant to the provisions of Article 10(b) of Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman, the Real Estate Contribution Trustee may be replaced in accordance with the following controls:

1. The Contributors shall submit a written request to the Department for the replacement of the Real Estate Contribution Trustee, accompanied by the supporting documents and reasons for the replacement.
2. The Department shall review the request and verify that it satisfies the applicable conditions and is supported by the required documents and justifications within a period not exceeding fifteen (15) working days.
3. The reasons for replacement shall include, in particular, the bankruptcy of the Real Estate Contribution Trustee having been established by a final court judgment or the Trustee's failure to fulfil material obligations under the Law, following verification by the Department.
4. Approval of the replacement shall require the consent of Contributors representing not less than fifty-one per cent (51%) of the total shares held by the Contributors.

5. No decision or agreement concerning the replacement of the Real Estate Contribution Trustee shall be recognized or have any effect unless officially and expressly approved by the Department.
6. The replacement Real Estate Contribution Trustee shall be a Real Estate Office licensed and registered with the Department and shall satisfy all approved conditions and controls.
7. The Department shall issue its decision approving or rejecting the replacement request, and its decision shall be final and binding on all parties.
8. Where the replacement is approved, the Contributors shall enter into a new agreement with the replacement Real Estate Contribution Trustee, who shall be recorded and registered with the Department in accordance with the approved procedures.
9. The Real Estate Contribution Trustee being replaced shall hand over all documents, records, data and accounts relating to the Real Estate Contribution Project within a period not exceeding ten (10) working days from the date of notification of the replacement decision.
10. The replacement Real Estate Contribution Trustee shall submit a clear and detailed plan for completing the Real Estate Contribution Project within a period not exceeding thirty (30) days from the date of approval of the replacement Trustee.

Article (2)

Entry into Force

This Decision shall come into force on the date of its issuance, shall be circulated to all concerned parties for implementation, and shall be published in the Official Gazette.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi

Chairman of the Department

Issued on: Sep. 17, 2026

قرار إداري رقم (102) لسنة 2026 بشأن تعديل قرار تنفيذ مشروع المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة،

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
 - وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته،
 - وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان،
 - وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان.
 - وعلى القرار الإداري رقم (25) لسنة 2026 بشأن تنفيذ مشروع المساهمة العقارية،
- ولمقتضيات ومصلحة العمل

قررنا ما يلي:

المادة (1)

تنفيذ المساهمة العقارية

عملاً بأحكام المادة (21) الفقرة (ج) الواردة في القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، في حال ثبوت عدم كفاية المبالغ الموجودة في حساب الضمان لإتمام تنفيذ مشروع المساهمة العقارية، يتم سداد هذا العجز وفقاً للضوابط الآتية:

1. يلتزم أمين المساهمة العقارية بالتعاقد مع مدقق حسابات معتمد لدى الدائرة، لإعداد تقرير مالي مفصل يبين أسباب العجز وقيمه الفعلية، والمبالغ الإضافية اللازمة لاستكمال تنفيذ المشروع، ونسبة ما يتحمله كل مساهم من قيمة العجز بحسب حصته في المساهمة العقارية.
2. يعرض التقرير المالي على الدائرة لاعتماده وعلى أمين المساهمة العقارية، بعد اعتماده، إخطار المساهمين كتابةً بقيمة المبالغ الإضافية المستحقة على كل منهم، والمدة المحددة للسداد وآلية السداد المعتمدة.
3. إذا تعذر استكمال المبالغ اللازمة لتنفيذ المشروع بسبب عدم التزام أحد المساهمين أو بعضهم بسداد المبالغ الإضافية المستحقة عليهم خلال المدة المحددة، يجوز للدائرة الموافقة على طرح حصص إضافية تعادل مقدار العجز المتبقي، وإدخال مساهمين جدد لتغطية ذلك العجز، بما يضمن استمرارية تنفيذ المشروع وعدم توقفه.
4. تكون أولوية الاكتتاب في الحصص الإضافية للمساهمين الحاليين، كل بحسب رغبته، وذلك قبل عرضها على مساهمين جدد، وفقاً للإجراءات والضوابط المعتمدة لدى الدائرة.

المادة (2)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 17 سبتمبر 2026م



ADMINISTRATIVE DECISION NO. (102) OF 2026
CONCERNING THE AMENDMENT OF THE DECISION ON THE IMPLEMENTATION OF
THE REAL ESTATE CONTRIBUTION PROJECT

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Executive Council Chairman Decision No. (10) of 2017 approving the organizational structure of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman, as amended;
- Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman;
- Amiri Decision No. (9) of 2025 concerning Service Fees, Violations, and Fines Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in the Emirate of Ajman;
- Administrative Decision No. (25) of 2026 concerning the Implementation of the Real Estate Contribution Project;

And having regard to the requirements and interests of work,

Has decided as follows:

Article (1)

Implementation of the Real Estate Contribution

Pursuant to the provisions of Article 21(c) of Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman, where it is established that the amounts available in the Escrow Account are insufficient to complete the implementation of the Real Estate Contribution Project, the deficit shall be covered in accordance with the following controls:

1. The Real Estate Contribution Trustee shall engage an auditor accredited by the Department to prepare a detailed financial report setting out the reasons for the deficit, its actual amount, the additional amounts required to complete the implementation of the Project, and the proportion of the deficit to be borne by each Contributor according to the Contributor's Share in the Real Estate Contribution.
2. The financial report shall be submitted to the Department for approval. Upon its approval, the Real Estate Contribution Trustee shall notify the Contributors in writing of the additional amount payable by each Contributor, the prescribed payment period and the approved payment mechanism.

3. If the full amount required to implement the Project cannot be raised due to the failure of one or more Contributors to pay the additional amounts payable by them within the prescribed period, the Department may approve the offering of additional shares equivalent to the remaining deficit and the admission of new Contributors to cover that deficit, thereby ensuring that the implementation of the Project continues without interruption.
4. Existing Contributors shall have priority in subscribing for the additional shares, according to the preference of each Contributor, before such shares are offered to new Contributors, in accordance with the procedures and controls approved by the Department.

Article (2)

Entry into Force

This Decision shall come into force on the date of its issuance, shall be circulated to all concerned parties for implementation, and shall be published in the Official Gazette.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi

Chairman of the Department

Issued on: Sep. 17, 2026



قرار إداري رقم (103) لسنة 2026

بشأن اشتراطات تخويل المساهم لأمين المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة،

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
- وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته،
- وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان،
- وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان،

ولمقتضيات ومصصلحة العمل

قررنا ما يلي:

المادة (1)

اشتراطات تخويل أمين المساهمة العقارية

عملاً بأحكام الفقرة (أ) من المادة (14) من القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، يلتزم المساهم، قبل مباشرة أمين المساهمة العقارية أي تصرف في العقار محل المساهمة العقارية، بتوقيع إقرار يتضمن موافقته الصريحة على تخويل أمين المساهمة العقارية بالتصرف في العقار، وذلك وفقاً للاشتراطات الآتية:

1. أن يكون الإقرار صادراً من المساهم بصفته مالكاً للعقار أو صاحب الصفة القانونية في التصرف فيه، وأن تتوفر فيه الأهلية القانونية اللازمة لذلك.
2. أن يتضمن الإقرار بيانات العقار محل المساهمة العقارية، بما في ذلك رقم سند الملكية، ومساحة العقار، وأي بيانات أخرى تعتمد عليها الدائرة.
3. أن يتضمن الإقرار اسم مشروع المساهمة العقارية ورقم تسجيله واسم أمين المساهمة العقارية.
4. أن يكون التخويل محدداً بأعمال التصرف اللازمة لتنفيذ أغراض المساهمة العقارية وإدارة مشروعها، وفقاً للقانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وبما لا يتجاوز الغرض الذي صدر من أجله التخويل.
5. يشمل التخويل، بحسب طبيعة المشروع ومرحلة تنفيذه، الإجراءات والتصرفات العقارية اللازمة لنقل ملكية العقار وتسجيله باسم مشروع المساهمة العقارية، واستكمال إجراءات التطوير والتنفيذ والتصرف فيه لمصلحة المشروع، وفقاً للموافقات والاشتراطات المعتمدة لدى الدائرة.
6. يلتزم أمين المساهمة العقارية باستخدام التخويل في حدود الغرض المخصص له، ولا يجوز له استعماله لمصلحة شخصية أو في غير الأغراض المرتبطة بالمساهمة العقارية.
7. لا يجوز أن يتضمن الإقرار أي تخويل يخالف أحكام القانون أو يترتب عليه الإخلال بحقوق المساهم أو حقوق المساهمين أو أموال المساهمة العقارية.
8. لا يحول توقيع الإقرار دون خضوع أي تصرف في العقار أو تسجيله لدى الدائرة للاشتراطات والموافقات والإجراءات المقررة بموجب التشريعات النافذة.

المادة (2)

إجراءات تخويل أمين المساهمة العقارية

تتم إجراءات توقيع المساهم لإقرار تخويل أمين المساهمة العقارية وفقاً للآتي:

1. يقدم أمين المساهمة العقارية إلى الدائرة نموذج الإقرار المعتمد، متضمناً بيانات المساهمة العقارية والعقار والمساهم وأمين المساهمة العقارية.
2. يوقع المساهم على الإقرار بعد التحقق من هويته وصفته وأهليته القانونية، أو من خلال وكيله أو ممثله القانوني متى كان مخولاً بذلك بموجب وكالة أو مستند قانوني ساري المفعول.
3. إذا كان المساهم شخصاً اعتبارياً، يوقع الإقرار ممثله القانوني أو من يفوضه وفقاً للمستندات المعتمدة التي تثبت صفته وصلاحيته توقيعاً.
4. يقدم الإقرار الموقع إلى الدائرة لإدراجه ضمن مستندات المساهمة العقارية، ولا يعتد به في مواجهة الدائرة أو الغير إلا بعد استيفاء متطلبات التسجيل والاعتماد المقررة.
5. لا يجوز إجراء أي تصرف في العقار استناداً إلى الإقرار إلا بعد استيفاء المتطلبات اللازمة للتصرف وتسجيله لدى الدائرة.
6. تحتفظ الدائرة بنسخة من الإقرار ضمن ملف المساهمة العقارية، ويجوز لها طلب أي مستندات أو بيانات إضافية للتحقق من صحة التحويل ونطاقه وسريانه.

المادة (3)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 17 سبتمبر 2026م

ADMINISTRATIVE DECISION NO. (103) OF 2026
CONCERNING THE REQUIREMENTS FOR A CONTRIBUTOR TO AUTHORISE THE
REAL ESTATE CONTRIBUTION TRUSTEE

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Council Chairman Decision No. (10) of 2017 approving the Organisational Structure of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman, as amended;
- Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman; and
- Amiri Decision No. (9) of 2025 concerning Service Fees, Violations, and Fines applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in the Emirate of Ajman;

And having regard to the requirements and interests of work,

Has decided as follows:

Article (1)

Requirements for Authorising the Real Estate Contribution Trustee

Pursuant to the provisions of Article 14(a) of Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman, the Contributor shall, before the Real Estate Contribution Trustee effects any Disposition in respect of the Real Property, subject matter of the Real Estate Contribution, sign a declaration containing the Contributor's express consent to authorise the Real Estate Contribution Trustee to effect Dispositions in respect of the Real Property, subject to the following requirements:

1. The declaration shall be made by the Contributor in the capacity of the owner of the Real Property or a person having legal authority to dispose thereof, and the Contributor shall possess the requisite legal capacity.
2. The declaration shall contain the details of the Real Property, subject matter of the Real Estate Contribution, including the Title Deed number, the Real Property area and any other details approved by the Department.
3. The declaration shall contain the name and registration number of the Real Estate Contribution Project and the name of the Real Estate Contribution Trustee.

4. The authorisation shall be limited to such acts of Disposition as are necessary to achieve the purposes of the Real Estate Contribution and manage the Real Estate Contribution Project, in accordance with the Law and the decisions issued in implementation thereof. The authorisation shall not extend beyond the purpose for which it was granted.
5. Depending on the nature of the Real Estate Contribution Project and the stage of its implementation, the authorisation shall include the procedures and Dispositions necessary to transfer title to the Real Property and register the same in the name of the Real Estate Contribution Project, complete the development and implementation procedures, and effect Dispositions in respect of the Real Property for the benefit of the Project, in accordance with the approvals granted and requirements adopted by the Department.
6. The Real Estate Contribution Trustee shall use the authorisation solely within the scope of its designated purpose and may not use the same for personal benefit or for any purpose unrelated to the Real Estate Contribution.
7. The declaration may not contain any authorisation that contravenes the provisions of the Law or prejudices the rights of the Contributor, the rights of the Contributors or the assets of the Real Estate Contribution.
8. The signing of the declaration shall not exempt any Disposition in respect of the Real Property or its registration with the Department from the requirements, approvals and procedures prescribed under the applicable legislation.

Article (2)

Procedures for Authorising the Real Estate Contribution Trustee

The Contributor shall sign the declaration authorising the Real Estate Contribution Trustee in accordance with the following procedures:

1. The Real Estate Contribution Trustee shall submit to the Department the approved declaration form containing the details of the Real Estate Contribution, the Real Property, the Contributor and the Real Estate Contribution Trustee.
2. The Contributor shall sign the declaration after the Contributor's identity, legal standing and legal capacity have been verified, either personally or through an agent or legal representative duly authorised under a valid power of attorney or legal instrument.
3. Where the Contributor is a legal person, the declaration shall be signed by its legal representative or a person duly authorised by that representative, in accordance with the approved documents evidencing the signatory's capacity and authority to sign.
4. The signed declaration shall be submitted to the Department for inclusion among the documents of the Real Estate Contribution. It shall not be effective against the Department or third parties unless and until the prescribed registration and approval requirements have been satisfied.



5. No Disposition in respect of the Real Property may be effected on the basis of the declaration until all requirements for such Disposition and its registration with the Department have been satisfied.
6. The Department shall retain a copy of the declaration in the file of the Real Estate Contribution and may request any additional documents or information to verify the validity, scope and continued effectiveness of the authorisation.

Article (3)

Entry into Force

This Decision shall come into force on the date of its issuance, shall be circulated to all concerned parties for implementation, and shall be published in the Official Gazette.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi

Chairman of the Department

Issued on: Sep. 17, 2026



قرار إداري رقم (104) لسنة 2026
بشأن اشتراطات تصريف المساهم في حصته

بصفتنا رئيس الدائرة،

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
- وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته،
- وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان،
- وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان،

ولمقتضيات ومصلحة العمل

قررنا ما يلي:

المادة (1)

اشتراطات التصرف في حصة المساهم

- عملاً بأحكام الفقرة (ب) من المادة (14) من القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، يُشترط لتصريف المساهم في حصته في المساهمة العقارية ما يأتي:
1. أن يكون التصرف في الحصة قائماً على سند قانوني صحيح، وألا يترتب عليه مخالفة لأحكام القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.
 2. أن يكون المساهم مستوفياً لالتزاماته المالية المتعلقة بحصته في المساهمة العقارية حتى تاريخ التصرف، ما لم توافق الدائرة على خلاف ذلك.
 3. أن يكون التصرف بموجب محرر أو اتفاق مستوفٍ للبيانات والمتطلبات التي تحددها الدائرة.
 4. ألا يترتب على التصرف الإخلال بحقوق المساهمين الآخرين أو حقوق الغير أو الالتزامات القائمة على المساهمة العقارية.
 5. أن يتم التصرف وتسجيله وفق الإجراءات والمتطلبات المعتمدة لدى الدائرة والتشريعات النافذة.

المادة (2)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه. ويُنشر في الجريدة الرسمية.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 17 سبتمبر 2026م

ADMINISTRATIVE DECISION NO. (104) OF 2026
CONCERNING THE CONDITIONS GOVERNING THE DISPOSITION OF A
CONTRIBUTOR'S SHARE

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman.
- Executive Council Chairman Decision No. (10) of 2017 approving the organisational structure of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman, as amended;
- Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman;
- Amiri Decision No. (9) of 2025 concerning Service Fees, Violations, and Fines Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in the Emirate of Ajman;

And having regard to the requirements and interests of work,

Has decided as follows:

Article (1)

Conditions Governing the Disposition of a Contributor's Share

Pursuant to the provisions of Article (14)(b) of Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman, the Disposition of a Contributor's share in the Real Estate Contribution shall be subject to the following conditions:

1. The Disposition of the share shall have a valid legal basis and shall not result in any violation of the provisions of the Law or the decisions issued in implementation thereof.
2. A Contributor shall have fulfilled all financial obligations relating to that Contributor's share in the Real Estate Contribution by the date of the Disposition, unless the Department approves otherwise.
3. The Disposition shall be effected pursuant to an instrument or agreement that contains the particulars and satisfies the requirements specified by the Department.
4. The Disposition shall not prejudice the rights of other Contributors or third parties, or breach any obligations existing in respect of the Real Estate Contribution.
5. The Disposition shall be effected and registered in accordance with the procedures and requirements approved by the Department and in compliance with the legislation in force.

Article (2)

Entry into Force

This Decision shall come into force on the date of its issuance, shall be circulated to all concerned parties for implementation, and shall be published in the Official Gazette.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi

Chairman of the Department

Issued on: Sep. 17, 2026



قرار إداري رقم (105) لسنة 2026 بشأن انقضاء المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة،

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
- وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته،
- وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان،
- وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان،

ولمقتضيات ومصصلحة العمل

قررنا ما يلي:

المادة (1)

نطاق التطبيق

تسري أحكام هذا القرار على مشروع المساهمة العقارية الذي تنقضي المدة المحددة لتنفيذه وفقاً لأحكام القانون، دون إتمام المشروع، ويترتب على ذلك انقضاء المساهمة العقارية وفقاً لأحكام المادة (23) من القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان.

المادة (2)

إجراءات التصرف في مشروع المساهمة العقارية

عند انقضاء المدة المحددة لتنفيذ مشروع المساهمة العقارية، يلتزم أمين المساهمة العقارية بما يأتي:

1. إخطار الدائرة بانقضاء مدة تنفيذ المشروع وبيان أسباب عدم إتمامه.
2. تقديم تقرير تفصيلي عن حالة المشروع ونسبة الإنجاز، والأعمال المنفذة والمتبقية.
3. تقديم بيان تفصيلي بالالتزامات والمصروفات المستحقة على المشروع.
4. تقديم بيان نهائي بأسماء المساهمين وحصصهم في المساهمة العقارية.
5. تقديم كافة العقود والاتفاقيات والالتزامات المتعلقة بالمشروع.
6. تقديم أي مستندات أو بيانات أخرى تطلبها الدائرة لتحديد الإجراء المناسب للتصرف في المشروع.

المادة (3)

ضوابط التصرف في المشروع

يراعى عند التصرف في مشروع المساهمة العقارية ما يأتي:

1. المحافظة على حقوق المساهمين وأصحاب الحقوق المرتبطة بالمشروع.
2. مراعاة الحالة الفعلية للمشروع ونسبة الإنجاز والأعمال القائمة عليه.
3. حصر الالتزامات والحقوق والمصروفات والنفقات المترتبة على المشروع قبل التصرف فيه.
4. تحديد القيمة العادلة للمشروع أو الأصول محل التصرف، بحسب الأحوال، من خلال تقييم معتمد من الدائرة، متى رأت الدائرة ضرورة لذلك.
5. ألا يتم التصرف في المشروع أو أي من أصوله إلا بعد موافقة الدائرة واستكمال كافة المتطلبات.
6. إيداع حصيلة التصرف في حساب الضمان الخاص بمشروع المساهمة العقارية.
7. تسوية الالتزامات والمصروفات والنفقات المستحقة على المشروع قبل توزيع صافي حصيلة التصرف.
8. توزيع صافي الحصيلة على المساهمين، كلٌ بحسب حصته في المساهمة العقارية، وفقاً لأحكام القانون.

المادة (4)

وسائل التصرف في المشروع

يجوز للدائرة، بحسب طبيعة المشروع وحالته، اعتماد إحدى وسائل التصرف الآتية:

1. استمرار تنفيذ مشروع المساهمة العقارية من خلال أمين مساهمة عقارية آخر.
 2. بيع العقار أو الأصول المكونة للمشروع.
 3. استكمال المشروع عن طريق إدخال مساهمين جدد، بموجب اتفاق يعتمد من الدائرة.
 4. التصرف في الحقوق المرتبطة بالمشروع، وفقاً للتشريعات النافذة.
- وتحدد الدائرة وسيلة التصرف المناسبة وفقاً لحالة المشروع، وبما يراعى حقوق المساهمين وأصحاب الحقوق والالتزامات القائمة على المشروع.

المادة (5)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه. ويُنشر في الجريدة الرسمية.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 17 سبتمبر 2026م

ADMINISTRATIVE DECISION NO. (105) OF 2026
CONCERNING THE TERMINATION OF THE REAL ESTATE CONTRIBUTION

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Executive Council Chairman Decision No. (10) of 2017 approving the Organisational Structure of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman, as amended;
- Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman; and
- Amiri Decision No. (9) of 2025 concerning Service Fees, Violations and Fines applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in the Emirate of Ajman;

And having regard to the requirements and interests of work,

Has decided as follows:

Article (1)

Scope of Application

The provisions of this Decision shall apply to any Real Estate Contribution Project whose period specified for implementation under the Law expires without the Project having been completed. Consequently, the Real Estate Contribution shall terminate in accordance with Article 23 of Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman.

Article (2)

Procedures for the Disposition of the Real Estate Contribution Project

Upon the expiration of the period specified for implementing the Real Estate Contribution Project, the Real Estate Contribution Trustee shall:

1. Notify the Department of the expiration of the period specified for implementing the Project and state the reasons for its non-completion.
2. Submit a detailed report on the status of the Project, the percentage of completion and the completed and outstanding works.
3. Submit a detailed statement of the obligations and expenses payable by the Project.
4. Submit a final statement containing the names of the Contributors and their respective shares in the Real Estate Contribution.
5. Submit all contracts, agreements and obligations relating to the Project.
6. Submit any other documents or information requested by the Department to determine the appropriate procedure for the Disposition of the Project.

Article (3)

Controls Governing the Disposition of the Project

In effecting the Disposition of the Real Estate Contribution Project, the following shall be taken into account:

1. Preserving the rights of the Contributors and the holders of rights associated with the Project.
2. Taking into account the actual status of the Project, its percentage of completion and the existing works thereon.
3. Identifying all obligations, rights, expenses and costs arising from the Project before effecting the Disposition thereof.
4. Determining the fair value of the Project or the assets subject to Disposition, as applicable, through a valuation approved by the Department, where the Department deems this necessary.
5. No Disposition of the Project or any of assets thereof shall be effected without the Department's approval and until all requirements have been satisfied.
6. The proceeds of the Disposition shall be deposited into the Escrow Account of the Real Estate Contribution Project.
7. The obligations, expenses and costs payable by the Project shall be settled before the net proceeds of the Disposition are distributed.
8. The net proceeds shall be distributed among the Contributors in proportion to each Contributor's Share in the Real Estate Contribution, in accordance with the provisions of the Law.

Article (4)

Methods of Disposition of the Project

Depending on the nature and status of the Project, the Department may approve any of the following methods of Disposition:

1. Continuing the implementation of the Real Estate Contribution Project through another Real Estate Contribution Trustee.
2. Selling the Real Property or the assets constituting the Project.
3. Completing the Project by admitting new Contributors pursuant to an agreement approved by the Department.
4. Effecting the Disposition of the rights associated with the Project in accordance with the applicable legislation.

The Department shall determine the appropriate method of Disposition based on the status of the Project, taking into account the rights of the Contributors, the holders of rights and the obligations attaching to the Project.

Article (5)

Entry into Force

This Decision shall come into force on the date of its issuance, shall be circulated to all concerned parties for implementation, and shall be published in the Official Gazette.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi

Chairman of the Department

Issued on: Sep. 17, 2026



قرار إداري رقم (106) لسنة 2026

بشأن تعديل على قرار رأس المال وعدد المساهمين والحصص في مشروع المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة،

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
- وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته،
- وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان،
- وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان،
- وعلى القرار الإداري رقم (21) لسنة 2026 بشأن رأس المال وعدد المساهمين والحصص في مشروع المساهمة العقارية،

ولمقتضيات ومصلحة العمل

قررنا ما يلي:

المادة (1)

رأس مال المساهمة العقارية

- عملاً بأحكام المادة (11) الفقرة (د) الواردة في القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، يُحدد رأس مال المساهمة العقارية وفقاً للضوابط الآتية:
1. يُحدد رأس مال المساهمة العقارية بناءً على التكلفة التقديرية للمشروع المعتمدة من الدائرة.
 2. يكون الحد الأدنى لرأس مال المساهمة العقارية (1,000,000) مليون درهم.
 3. يكون الحد الأعلى لرأس مال المساهمة العقارية (100,000,000) مائة مليون درهم.
 4. يجوز تعديل الحد الأدنى أو الحد الأعلى لرأس المال بقرار يصدر من رئيس الدائرة بناءً على مبررات تقتضيها طبيعة المشروع او متطلبات تنظيم المساهمة العقارية.

المادة (2)

عدد المساهمين

- يُحدد عدد المساهمين في مشروع المساهمة العقارية وفقاً للضوابط الآتية:
1. يجب ألا يقل عدد المساهمين في أي مساهمة عقارية عن (3) مساهمين.
 2. لا يجوز أن يزيد عدد المساهمين عن (200) مساهم، ويجوز تجاوز هذا العدد في الحالات الاستثنائية بقرار يصدر من رئيس الدائرة، بناءً على مبررات تقتضيها طبيعة المساهمة العقارية.

المادة (3)

حصص المساهمين

تُحدد حصص المساهمين في مشروع المساهمة العقارية وفقاً للضوابط الآتية:

1. يُقسم رأس مال المساهمة العقارية إلى حصص، ويُحدد عددها وقيمتها وفقاً لاتفاق المساهمين، على أن يُعتمد ذلك من الدائرة.
2. لا يجوز أن تقل قيمة الحصة الواحدة عن (50,000) خمسين ألف درهم.
3. يجوز تعديل قيمة الحد الأدنى لقيمة الحصة بقرار يصدر من رئيس الدائرة، وذلك بناءً على طبيعة مشروع المساهمة العقارية ومبرراته.

المادة (4)

نسبة التملك للمساهم الواحد

لا يجوز لأي مساهم أن يمتلك أكثر من (80%) من إجمالي الحصص في المساهمة العقارية الواحدة.

المادة (5)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 17 سبتمبر 2026م

ADMINISTRATIVE DECISION NO. (106) OF 2026
CONCERNING THE AMENDMENT OF THE DECISION ON THE CAPITAL, NUMBER OF
CONTRIBUTORS AND SHARES IN THE REAL ESTATE CONTRIBUTION PROJECT

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Executive Council Chairman Decision No. (10) of 2017 approving the Organizational Structure of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman, as amended;
- Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman;
- Amiri Decision No. (9) of 2025 concerning Service fees, Violations and Fines applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in the Emirate of Ajman;
- Administrative Decision No. (21) of 2026 concerning the Capital, Number of Contributors and Shares in the Real Estate Contribution Project;

And having regard to the requirements and interests of work,

Has decided as follows:

Article (1)

Capital of the Real Estate Contribution

Pursuant to the provisions of Article 11(d) of Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman, the capital of the Real Estate Contribution shall be determined in accordance with the following controls:

1. The capital of the Real Estate Contribution shall be determined based on the estimated cost of the Project approved by the Department.
2. The minimum capital of the Real Estate Contribution shall be one million (1,000,000) dirhams.
3. The maximum capital of the Real Estate Contribution shall be one hundred million (100,000,000) dirhams.
4. The minimum or maximum capital limit may be amended by a decision issued by the Chairman of the Department, based on justifications arising from the nature of the Project or the requirements for regulating the Real Estate Contribution.

Article (2)

Number of Contributors

The number of Contributors in the Real Estate Contribution Project shall be determined in accordance with the following controls:

1. The number of Contributors in any Real Estate Contribution shall not be fewer than three (3).
2. The number of Contributors may not exceed two hundred (200). This number may be exceeded in exceptional cases by a decision issued by the Chairman of the Department, based on justifications arising from the nature of the Real Estate Contribution.

Article (3)

Contributors' Shares

The shares of the Contributors in the Real Estate Contribution Project shall be determined in accordance with the following controls:

1. The capital of the Real Estate Contribution shall be divided into shares, the number and value thereof shall be determined in accordance with the agreement of the Contributors, subject to the approval of the Department.
2. The value of a single share shall not be less than fifty thousand (50,000) dirhams.
3. The minimum value of a share may be amended by a decision issued by the Chairman of the Department, having regard to the nature of the Real Estate Contribution Project and the relevant justifications.

Article (4)

Ownership Percentage of a Single Contributor

No Contributor may own more than eighty percent (80%) of the total shares in a single Real Estate Contribution.

Article (5)

Entry into Force

This Decision shall come into force on the date of its issuance, shall be circulated to all concerned parties for implementation, and shall be published in the Official Gazette.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi

Chairman of the Department

Issued on: Sep. 17, 2026



قرار إداري رقم (107) لسنة 2026

بشأن تعديل قرار تنظيم نقل ملكية الحصص في المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة،

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
- وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته،
- وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان،
- وعلى القرار الإداري رقم (23) بشأن لسنة 2026 تنظيم نقل ملكية الحصص في المساهمة العقارية،

ولمقتضيات ومصصلحة العمل

قررنا ما يلي:

المادة (1)

نقل ملكية الحصص في المساهمة العقارية

- عملاً بأحكام المادة (16) فقرة (ج) الواردة في القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، يتم نقل ملكية الحصص المملوكة للمساهمين في مشروع المساهمة العقارية وفقاً للضوابط الآتية:
1. يقدم المساهم أو من يمثله قانوناً طلب نقل ملكية الحصة إلى أمين المساهمة العقارية، مرفقاً المستندات والوثائق المؤيدة للتصرف الناقل للملكية.
 2. يتولى أمين المساهمة العقارية دراسة الطلب والتحقق من صحة الطلب واستيفائه للمستندات والمتطلبات المقررة ومن ثم رفعه إلى الدائرة لاتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنه.
 3. تتولى الدائرة مراجعة الطلب والتحقق من استيفائه للمتطلبات وسداد الرسوم المقررة، واعتماد نقل ملكية الحصة وقيدتها باسم المساهم الجديد في سجل المساهمة العقارية.
 4. تؤول إلى المساهم الجديد، بحكم القانون ومن تاريخ إتمام عملية نقل ملكية الحصص، جميع الحقوق والالتزامات المترتبة على المساهم السابق والمتعلقة بمشروع المساهمة العقارية.
 5. يلتزم أمين المساهمة العقارية بتحديث بيانات وسجلات المساهمين لديه بما يتوافق مع القيد المعتمد لدى الدائرة، وإخطار أطراف عملية نقل الملكية بإتمام إجراءاتها.

المادة (2)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 17 سبتمبر 2026م

ADMINISTRATIVE DECISION NO. (107) OF 2026
CONCERNING THE AMENDMENT OF THE DECISION REGULATING THE TRANSFER
OF OWNERSHIP OF SHARES IN THE REAL ESTATE CONTRIBUTION

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Executive Council Chairman Decision No. (10) of 2017 approving the Organisational Structure of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman, as amended;
- Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman;
- Administrative Decision No. (23) of 2026 concerning the Regulation of the Transfer of Ownership of Shares in the Real Estate Contribution;

And having regard to the requirements and interests of work,

Has decided as follows:

Article (1)

Transfer of Ownership of Shares in the Real Estate Contribution

Pursuant to the provisions of Article 16(c) of Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman, ownership of the shares held by a Contributor in a Real Estate Contribution Project shall be transferred in accordance with the following controls:

1. The Contributor or the Contributor's legal representative shall submit a request for the transfer of ownership of the share to the Real Estate Contribution Trustee, accompanied by the documents and instruments supporting the Disposition effecting the transfer of ownership.
2. The Real Estate Contribution Trustee shall examine the request, verify its validity and ensure that all prescribed documents and requirements have been satisfied, and shall then submit the same to the Department to take the necessary action thereon.
3. The Department shall review the request, verify that all requirements have been satisfied and the prescribed fees have been paid, approve the transfer of ownership of the share, and register the same in the name of the new Contributor in the Real Estate Contribution Register.
4. By operation of law and from the date on which the transfer of ownership of the shares is completed, all rights and obligations of the former Contributor relating to the Real Estate Contribution Project shall pass to the new Contributor.

5. The Real Estate Contribution Trustee shall update the Contributors' details and records maintained by the Trustee in accordance with the registration approved by the Department and shall notify the parties to the transfer of ownership that the procedures have been completed.

Article (2)

Entry into Force

This Decision shall come into force on the date of its issuance, shall be circulated to all concerned parties for implementation, and shall be published in the Official Gazette.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi

Chairman of the Department

Issued on: Sep. 17, 2026



قرار إداري رقم (108) لسنة 2026

بشأن تعديل نظام تصنيف مشاريع التطوير العقاري وشركات الإدارة

بصفتنا رئيس الدائرة،

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017م بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
- وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017م باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته،
- وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020م بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان،
- والقانون رقم (3) لسنة 2020م بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان وتعديلاته،
- وعلى قرار إداري رقم (170) لسنة 2023م بشأن اعتماد نظام تصنيف مشاريع التطوير العقاري وشركات الإدارة،

ولمقتضيات ومصلحة العمل

قررنا ما يلي:

المادة رقم (1)

بموجب هذا القرار يُعتمد نظام تصنيف مشاريع التطوير العقاري وشركات الإدارة المحدث والمرفق بهذا القرار الإداري.

المادة رقم (2)

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 17 سبتمبر 2026م

نظام تصنيف مشاريع التطوير العقاري وشركات الإدارة في إمارة عجمان 2026

تمهيد

يعتبر تصنيف مشاريع التطوير العقاري وشركات الإدارة من الإجراءات التي يجري استحداثها من قبل كثير من دول العالم التي تتسابق على سنّها وتطبيقها، لما تلعبه من دور محوري في تعزيز ثقة المستثمر بالقطاع العقاري، حيث يهدف ذلك التصنيف إلى تقسيم كل من مشاريع التطوير العقاري وشركات الإدارة إلى فئات متعددة بحسب المعايير المطبقة عليها. ولتحقيق هذا الغرض في إمارة عجمان، تعمل دائرة الأراضي والتنظيم العقاري على تطوير واستحداث التشريعات والاجراءات ذات الصلة كلما دعت الحاجة إلى ذلك، معتمدة بذلك على دراسات ومقارنات معيارية مع شركات ومنظمات عقارية دولية رائدة في هذا المجال.

تهدف خطوة تصنيف مشاريع التطوير العقاري وشركات إدارة المشاريع العقارية إلى خلق بيئة تنافسية بين شركات إدارة المشاريع العقارية في عجمان من أجل تحسين جودة وتميز الخدمات المقدمة للجمهور، وبالتالي تشكيل أرضية خصبة ومنصة قادرة على جذب الاستثمارات الخارجية والمستثمرين العقاريين من مختلف دول العالم، وصولاً لتحقيق أهداف الدائرة المستنبطة من الرؤية الثاقبة لقيادة دولة الإمارات والتخطيط السليم لحكومة إمارة عجمان وبعد الاطلاع على القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، وعلى القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان وتعديلاته.

المادة (1)

التعريفات

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المخصصة لها، ما لم يتطلب سياق النص خلاف ذلك:

المصطلح	التعريف
الدائرة	دائرة الأراضي والتنظيم العقاري بعجمان
التصنيف	تنسيب مشاريع التطوير العقاري على فئات محددة بحسب المعايير المنصوص عليها في هذا النظام، وذلك حتى تتسنى عملية تقييم الإمكانات المالية والفنية والإدارية والتنفيذية المطلوبة في شركات الإدارة القائمة على إدارتها.
المشاريع الكبرى	هي مشاريع التطوير العقاري التي يتم تصنيفها كمشاريع كبرى وفقاً للمعايير الواردة في هذا النظام.
المشروع العقاري الفندقي	هو المنشأة الفندقية التي يتم تحويلها إلى مشروع تطوير عقاري، بحيث تخصص وحداته لغرض التملك المشترك ويجري ترخيصه من قبل دائرة التنمية السياحية في عجمان كمنشأة فندقية.
المشروع العقاري	هو مشروع التطوير العقاري الذي لا يندرج ضمن فئة المشاريع الكبرى والمشاريع العقارية الفندقية.
شركة الإدارة	المؤسسة أو الشركة المتعاقد معها لإدارة الأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة بحسب الأحوال.
شركة إدارة المشروع العقاري الفندقي	المؤسسة أو الشركة المعتمدة والمخصصة لإدارة المشاريع الفندقية والأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة فيها.

المادة (2)

أهداف النظام

يهدف هذا النظام إلى تحقيق ما يلي:

1. تصنيف مشاريع التطوير العقاري في إمارة عجمان لخلق بيئة عمل تنافسية بين شركات الإدارة لتقديم أفضل الخدمات وتنمية القطاع العقاري باعتباره ركيزة حيوية للاقتصاد.
2. رفع كفاءة شركات الإدارة مما يساهم بشكل فعّال في ريادة وازدهار الإمارة، وتحقيق الخطة الاستراتيجية للدائرة وذلك من خلال تصنيف مشاريع التطوير العقاري وتحديد شركات الإدارة التي تقوم بإدارة هذه المشاريع العقارية بحسب التصنيفات المعتمدة.
3. تأكيد حرص الحكومة على دعم أنشطة التطوير العقاري بالإمارة، من خلال التعاون في جهود الهيئات والمؤسسات في القطاع الحكومي والخاص وبما يساهم في تحقيق التميز والريادة
4. حوكمة المنظومة العقارية من أجل إسعاد المتعاملين والرقى بالخدمات للوصول إلى أفضل النتائج مع مراعاة أفضل الممارسات والمقاييس في هذا الصدد.

المادة (3)

نطاق التطبيق

يطبق هذا النظام على مشاريع التطوير العقاري وشركات الإدارة في المناطق والأراضي التي يسمح فيها بالتطوير العقاري في إمارة عجمان بما في ذلك تلك الواقعة في المناطق الحرة.

المادة (3)

تصنيف مشاريع التطوير العقاري

يجري تصنيف مشاريع التطوير العقاري إلى ثلاث فئات وهي على النحو التالي:

1. الفئة الأولى: المشاريع الكبرى.
2. الفئة الثانية: المشاريع العقارية الفندقية.
3. الفئة الثالثة: المشاريع العقارية.

المادة (4)

المعايير بحسب الفئات

أولاً: المشاريع الكبرى:

هذه الفئة من المشاريع تتسم بطابع معين وأهمية نسبية تميزها عن بقية مشاريع التطوير العقاري، ويتم تحديدها وفقاً لواحد أو أكثر من المعايير المبيّنة أدناه:

1. أن يكون المشروع قد تم إنشاؤه أفقياً على هيكل خرساني واحد وفقاً للمخططات المعتمدة من الجهة المختصة.
2. أن يكون المشروع العقاري ذا جدوى سياحية أو ثقافية أو رياضية.
3. أن يكون المشروع ذو تصميم فريد ومعلم يستدل به.
4. ألا يقل عدد الوحدات العقارية في المشروع عن (1000) وحدة.
5. أن يكون المشروع عبارة عن مجمع عقاري متكامل ويضم مجمعات سكنية وتجارية وسياحية.

ثانياً: المشاريع العقارية الفندقية:

يجوز تحويل منشأة فندقية مرخص من قبل دائرة التنمية السياحية في عجمان إلى مشروع عقاري فندقي، والتي تكون ضمن أراضي ومناطق التطوير العقاري، ويجب أن تُستوفى الإجراءات والضوابط الآتية:

1. شهادة من دائرة التنمية السياحية توضح تفاصيل المنشأة الفندقية ويشمل دون حصر الفنادق، الفلل الفندقية، الشقق الفندقية والغرف الفندقية.
2. قيد مالك الفندق أو الشخص الاعتباري المفوض من قبله في سجل المطورين العقاريين.
3. قيد المشروع العقاري الفندقي في سجل مشاريع التطوير العقاري وفقاً للإجراءات والضوابط المتبعة لدى الدائرة بشأن المشاريع المنجزة.
4. حصر عدد الوحدات العقارية (الغرف الفندقية) وقيدها في السجل العقاري النهائي، وفقاً للإجراءات والضوابط المتبعة لدى الدائرة بشأن المشاريع المنجزة.
5. الحصول على تصريح من الدائرة قبل التصرف بالوحدات العقارية (الغرف الفندقية).
6. تسجيل أي تصرفات يتم إجراؤها على الوحدات العقارية (الغرف الفندقية) في السجل العقاري النهائي.

ثالثاً: المشاريع العقارية:

وهي مشاريع التطوير العقاري الاعتيادية والتي لا تندرج ضمن الفئتين المذكورتين أعلاه، وتسري بشأنها التشريعات العقارية السارية في الإمارة.

المادة (5)

إدارة الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة

تختلف عملية إدارة الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة وذلك بحسب الفئة التي يندرج تحتها المشروع:

1. **المشاريع الكبرى:** يجوز أن تتولى شركة إدارة مملوكة للمطور إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة، وتشكل لجنة ملاك تحت إشراف الدائرة ويتم تحديد مهام لجنة الملاك وفقاً للنظام الأساسي والضوابط والاشتراطات المحددة للجان الملاك المعتمدة لدى الدائرة.
2. **المشاريع العقارية الفندقية:** يتولى المطور العقاري تعيين شركة إدارة فندقية مرخصة من دائرة التنمية السياحية، وهي التي تكون مسؤولة عن إدارة الأجزاء المشتركة.
3. **المشاريع العقارية:** تشكل لجنة ملاك تحت إشراف الدائرة ويتم تحديد مهام لجنة الملاك وفقاً للنظام الأساسي والضوابط والاشتراطات المحددة للجان الملاك المعتمدة لدى الدائرة.

المادة (6)

تصنيف شركات إدارة

يتم تصنيف شركات الإدارة بناء على مصفوفة معايير تصنيف شركات الإدارة المعتمدة بموجب قرار سمو رئيس الدائرة رقم (120) لسنة 2023 بشأن اعتماد مصفوفة معايير تصنيف شركات الإدارة المحدثة.

المادة (7)

تحديد شركات الإدارة لكل فئة

تتم إدارة مشاريع التطوير العقاري من قبل شركات الإدارة المصنفة لدى الدائرة وذلك على النحو التالي:

1. الفئة الأولى: المشاريع الكبرى: تتم إدارتها فقط من قبل شركات إدارة حاصلة على تصنيف (5) نجوم.
2. الفئة الثانية: المشاريع العقارية الفندقية: تتم إدارتها من قبل شركات إدارة فندقية بحسب معايير التصنيف المعتمدة من قبل دائرة التنمية السياحية.
3. الفئة الثالثة: المشاريع العقارية: تتم إدارتها من قبل شركات إدارة حاصلة على تصنيف من (3 إلى 5) نجوم.

المادة (8)

شهادة التصنيف

تمنح الدائرة مشاريع التطوير العقاري وشركات الإدارة شهادات تثبت الفئة الخاصة بها، وذلك في حال طلبها.

ADMINISTRATIVE DECISION NO. (108) OF 2026
CONCERNING THE AMENDMENT OF THE CLASSIFICATION SYSTEM FOR REAL
ESTATE DEVELOPMENT PROJECTS AND MANAGEMENT COMPANIES

The Chairman of the Department,

Having reviewed

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Executive Council Chairman Decision No. (10) of 2017 Approving the Organizational Structure of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman, as amended;
- Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman;
- Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman, as amended;
- Administrative Decision No. (170) of 2023 concerning the Approval of the Classification System for Real Estate Development Projects and Management Companies;

And having regard to the requirements and interests of work,

Has decided as follows:

Article (1)

The updated Classification System for Real Estate Development Projects and Management Companies attached to this Administrative Decision is hereby approved.

Article (2)

This Decision shall come into force on the date of its issuance, shall be circulated to all concerned parties for implementation, and shall be published in the Official Gazette.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi
Chairman of the Department

Issued on: Sep. 17, 2026

CLASSIFICATION SYSTEM FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT PROJECTS AND MANAGEMENT COMPANIES IN THE EMIRATE OF AJMAN

2026

Preamble

The classification of Real Estate Development Projects and Management Companies is among the measures increasingly introduced and implemented by many countries worldwide, given its pivotal role in strengthening investor confidence in the real estate sector. Such classification is intended to divide Real Estate Development Projects and Management Companies into multiple categories according to the criteria applicable to them.

To achieve this purpose in the Emirate of Ajman, the Department of Land and Real Estate Regulation develops and introduces the relevant legislation and procedures whenever necessary, relying on studies and benchmarking comparisons with leading international real estate companies and organisations operating in this field.

The classification of Real Estate Development Projects and Management Companies is intended to create a competitive environment among Management Companies in Ajman in order to improve the quality and excellence of the services provided to the public. This will create fertile ground and a platform capable of attracting foreign investment and real estate investors from around the world, thereby achieving the Department's objectives derived from the insightful vision of the leadership of the United Arab Emirates and the sound planning of the Government of Ajman.

In this regard, consideration has been given to Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman and Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman, as amended.

Article (1)

Definitions

The following words and expressions shall have the meanings assigned to them below, unless the context otherwise requires:

Term	Definition
Department	The Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman.
Classification	The assignment of Real Estate Development Projects to specific categories according to the criteria stipulated in this System, thereby enabling the assessment of the financial, technical, administrative and operational capabilities required of the Management Companies responsible for managing such projects.
Major Projects	Real Estate Development Projects classified as Major Projects according to the criteria set out in this System.
Hotel Real Estate Project	A hotel establishment converted into a Real Estate Development Project, whose units are designated for joint ownership and which is licensed by the Ajman Tourism Development Department as a hotel establishment.
Real Estate Project	A Real Estate Development Project that does not fall within the categories of Major Projects or Hotel Real Estate Projects.
Management Company	An establishment or company contracted to manage the Common Parts or Common Facilities, as applicable.
Hotel Real Estate Project Management Company	An establishment or company approved and designated to manage Hotel Real Estate Projects and their Common Parts and Common Facilities.

Article (2)

Objectives of the System

This System aims to achieve the following:

1. To classify Real Estate Development Projects in the Emirate of Ajman in order to create a competitive working environment among Management Companies, provide the best services and develop the real estate sector as a vital pillar of the economy.
2. To enhance the efficiency of Management Companies, thereby contributing effectively to the Emirate's leading position and prosperity and achieving the Department's strategic plan through the classification of Real Estate Development Projects and the designation of the Management Companies responsible for managing such projects according to the approved classifications.
3. To affirm the Government's commitment to supporting real estate development activities in the Emirate by coordinating the efforts of authorities and institutions in the public and private sectors in a manner that contributes to achieving excellence and leadership.
4. To establish governance over the real estate ecosystem in order to enhance customer happiness and improve services to achieve the best results, while taking into account the best practices and standards in this regard.

Article (3)

Scope of Application

This System shall apply to Real Estate Development Projects and Management Companies in the areas and lands in which real estate development is permitted in the Emirate of Ajman, including those located in free zones.

Article (3)

Classification of Real Estate Development Projects

Real Estate Development Projects shall be classified into the following three categories:

1. **Category One:** Major Projects.
2. **Category Two:** Hotel Real Estate Projects.
3. **Category Three:** Real Estate Projects.

Article (4)

Criteria by Category

First: Major Projects

Projects falling within this category have a particular character and relative importance that distinguish them from other Real Estate Development Projects. They shall be identified according to one or more of the following criteria:

1. The project must have been constructed horizontally on a single concrete structure in accordance with the plans approved by the competent authority.
2. The Real Estate Project must have tourism, cultural or sporting significance.
3. The project must have a unique design and constitute a recognisable landmark.
4. The project must comprise no fewer than one thousand (1,000) Real Property Units.
5. The project must constitute an integrated real estate complex comprising residential, commercial and tourism components.

Second: Hotel Real Estate Projects

A hotel establishment licensed by the Ajman Tourism Development Department may be converted into a Hotel Real Estate Project, provided that it is located within the lands and areas designated for real estate development and that the following procedures and controls are satisfied:

1. A certificate issued by the Ajman Tourism Development Department setting out the details of the hotel establishment, including, without limitation, hotels, hotel villas, hotel apartments and hotel rooms.
2. The hotel owner, or a legal person authorised by the owner, must be registered in the Real Estate Developers Register.
3. The Hotel Real Estate Project must be registered in the Real Estate Development Projects Register in accordance with the procedures and controls applied by the Department in respect of completed projects.
4. The number of Real Property Units (hotel rooms) must be determined and registered in the Final Real Property Register in accordance with the procedures and controls applied by the Department in respect of completed projects.
5. A permit must be obtained from the Department before making any disposition of the Real Property Units (hotel rooms).
6. Any dispositions made in respect of the Real Property Units (hotel rooms) must be registered in the Final Real Property Register.

Third: Real Estate Projects

These are ordinary Real Estate Development Projects that do not fall within either of the two categories referred to above. The real estate legislation in force in the Emirate shall apply thereto.

Article (5)

Management of Common Parts and Common Facilities

The management of Common Parts and Common Facilities shall vary according to the category within which the project falls:

1. **Major Projects:** A Management Company owned by the developer may undertake the management, operation, maintenance and repair of the Common Parts and Common Facilities. An Owners' Committee shall be formed under the supervision of the Department, and its functions shall be determined in accordance with the bylaws and the controls and requirements governing Owners' Committees as approved by the Department.
2. **Hotel Real Estate Projects:** The real estate developer shall appoint a hotel management company licensed by the Ajman Tourism Development Department, which shall be responsible for managing the Common Parts.
3. **Real Estate Projects:** An Owners' Committee shall be formed under the supervision of the Department, and its functions shall be determined in accordance with the bylaws and the controls and requirements governing Owners' Committees as approved by the Department.

Article (6)

Classification of Management Companies

Management Companies shall be classified according to the Management Company Classification Criteria Matrix approved pursuant to Decision of His Highness the Chairman of the Department No. (120) of 2023 concerning the Approval of the Updated Management Company Classification Criteria Matrix.

Article (7)

Designation of Management Companies for Each Category

Real Estate Development Projects shall be managed by Management Companies classified by the Department as follows:

1. **Category One – Major Projects:** Such projects shall be managed exclusively by Management Companies holding a five (5)-star classification.
2. **Category Two – Hotel Real Estate Projects:** Such projects shall be managed by hotel management companies in accordance with the classification criteria approved by the Ajman Tourism Development Department.
3. **Category Three – Real Estate Projects:** Such projects shall be managed by Management Companies holding a classification of three (3) to five (5) stars.

Article (8)

Classification Certificate

Upon request, the Department shall grant Real Estate Development Projects and Management Companies certificates evidencing their respective classification categories.



قرار إداري رقم (109) لسنة 2026

بشأن الموافقة المبدئية لمزاولة نشاط المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة،

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
- وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته،
- وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان،
- وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان،

ولمقتضيات ومصلحة العمل

قررنا ما يلي:

المادة (1)

شروط مزاولة نشاط المساهمة العقارية

- عملاً بأحكام المادة رقم (4) الواردة في القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، يشترط لحصول المكتب العقاري المرخص على الموافقة المبدئية لمزاولة نشاط المساهمة العقارية توافر ما يلي:
1. أن يكون المكتب العقاري حاصلاً على تصنيف فئة (5) نجوم لدى الدائرة.
 2. أن يكون مدير أو مالك المكتب العقاري من مواطني الدولة.
 3. أن يكون حاصلاً على شهادة حسن السيرة والسلوك أو الموافقة الامنية محدثه من الجهة المختصة.
 4. تقديم اثبات الملاءة المالية وفقاً لمتطلبات الدائرة.

المادة (2)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه. ويُنشر في الجريدة الرسمية

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 17 سبتمبر 2026م

ADMINISTRATIVE DECISION NO. (109) OF 2026
CONCERNING INITIAL APPROVAL TO ENGAGE IN THE REAL ESTATE CONTRIBUTION ACTIVITY

The Chairman of the Department,

Having reviewed

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Executive Council Chairman Decision No. (10) of 2017 Approving the Organisational Structure of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman, as amended;
- Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman;
- Amiri Decision No. (9) of 2025 concerning Service Fees, Violations and Fines applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in the Emirate of Ajman;

And in accordance with the requirements and interest of work,

Has decided as follows:

Article (1)

Conditions for Engaging in the Real Estate Contribution Activity

Pursuant to Article 4 of Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman, the following conditions must be satisfied for a licensed real estate office to obtain initial approval to engage in the Real Estate Contribution Activity:

1. The real estate office must hold a five (5)-star classification with the Department.
2. The manager or owner of the real estate office must be a UAE national.
3. The manager or owner of the real estate office must hold a current Police Clearance Certificate or Security Permit issued by the competent authority.
4. Proof of financial solvency must be submitted in accordance with the Department's requirements.

Article (2)

Entry into Force

This Decision shall come into force on the date of its issuance, shall be circulated to all concerned parties for implementation, and shall be published in the Official Gazette.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi

Chairman of the Department

Issued on: Sep. 17, 2026

قرار إداري رقم (110) لسنة 2026

بشأن تعديل على قرار نظام التصويت لتشكيل لجان الملاك

بصفتنا رئيس الدائرة،

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017م بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري،
- وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020م بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان،
- وعلى القانون رقم (3) لسنة 2020م بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان وتعديلاته،
- وعلى القرار الإداري رقم (62) لسنة 2022م بشأن تعديل نظام التصويت لتشكيل لجان الملاك،

ولمقتضيات ومصلحة العمل

قررنا ما يلي:

المادة رقم (1)

آلية تشكيل لجنة الملاك

يتم تشكيل لجنة الملاك في العقار الفرعي وفقاً للآتي:

1. استيفاء المرشحين لشروط عضوية لجنة الملاك المنصوص عليها في المادة (16) فقرة (أ) من القانون رقم (3) لسنة 2020م بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان.
2. استلام طلبات الترشيح إلكترونياً لعضوية لجنة الملاك.
3. الحصول على الموافقات الأمنية اللازمة للترشح لعضوية لجنة الملاك.
4. مراجعة الطلبات وإخطار المرشحين بقبول أو رفض طلب الترشيح.
5. يتم انتخاب أعضاء اللجنة من قبل جميع ملاك الوحدات العقارية في العقار الفرعي عبر رابط إلكتروني خاص، ويكون لكل مالك وحدة عقارية صوت واحد فقط.
6. اعتماد نتائج التصويت بناءً على المرشحين الحاصلين على أعلى نسبة من الأصوات من ملاك الوحدات العقارية في العقار الفرعي.
7. في حال تساوي الأصوات للأعضاء المرشحين لعضوية اللجنة يتم ترشيح العضو حسب الأولوية وفقاً للضوابط التالية:
 - أ. الحاصل على دورات معتمدة في مجال إدارة لجان الملاك أو الدبلوم المهني العقاري.
 - ب. الحاصل على الشهادة العلمية الأعلى.
 - ج. مالك الوحدة العقارية الأقدم.
8. لا يجوز للمطورين العقاريين والمكاتب العقارية وشركات الإدارة التصويت نيابة عن ملاك الوحدات العقارية وذلك لاختيار أعضاء لجنة الملاك إلا إذا كان المطور العقاري أو المكتب العقاري من ملاك الوحدات العقارية في العقار الفرعي.
9. تكون مدة الاعتراض على نتائج التصويت خلال (15) يوماً من تاريخ إعلان نتائج التصويت على تشكيل لجنة الملاك.

المادة رقم (2)

تشكيل لجنة الملاك

1. يتم تشكيل لجنة الملاك في العقار الفرعي وفقاً لنظام التصويت على النحو الآتي:
 - أ. تشكل لجنة الملاك من عدد (3 أو 5) أعضاء، إذا كان عدد الوحدات أقل من (500) وحدة عقارية.
 - ب. تشكل لجنة الملاك من عدد (7 أو 9) أعضاء، إذا كان عدد الوحدات أكثر من (500) وحدة عقارية.
2. تعقد لجنة الملاك اجتماعاتها في المقر المخصص لها في العقار الفرعي.
3. تكتسب لجنة الملاك الشخصية الاعتبارية بمجرد صدور قرار بتشكيلها من السلطة المختصة في الدائرة، ويكون لها مسمى يُستمد من اسم العقار الفرعي، ويتم اختيار الرئيس ونائب الرئيس من بين أعضائها في اجتماعها الأول، ويُصدر قسم شؤون لجان الملاك شهادة بذلك.
4. تكون مدة العضوية في لجنة الملاك (3) ثلاث سنوات من تاريخ إصدار القرار.
5. لا يستحق أي عضو في لجنة الملاك أي بدل أو مقابل نقدي لقاء عضويته فيها.

المادة رقم (3)

اختيار العضو البديل

يتم اختيار العضو البديل في حال انسحاب أو وفاة أو سقوط عضوية أحد أعضاء لجنة الملاك، من قائمة المرشحين المُعدة أثناء تشكيل لجنة الملاك والحاصل على أعلى نسبة من الأصوات، وفي حال عدم وجود أي مرشح يتم الاختيار عن طريق نظام التصويت المعتمد.

المادة رقم (4)

سقوط العضوية

- تسقط العضوية في لجنة الملاك في الحالات التالية:
1. فقدان أي شرط من شروط العضوية المنصوص عليها في المادة (16) فقرة (أ) من القانون رقم (3) لسنة 2020م بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان.
 2. عدم فاعلية العضو في لجنة الملاك.
 3. إضرار العضو بالمصلحة العامة للعقار الفرعي.

المادة رقم (5)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، وينشر في الجريدة الرسمية.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 17 سبتمبر 2026م

ADMINISTRATIVE DECISION NO. (110) OF 2026
CONCERNING AMENDMENT OF THE DECISION ON THE VOTING SYSTEM FOR THE
FORMATION OF OWNERS' COMMITTEES

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman;
- Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman, as amended; and
- Administrative Decision No. (62) of 2022 concerning the Amendment of the Voting System for the Formation of Owners' Committees;

And having regard to the requirements and interests of work,

Has decided as follows:

Article (1)

Mechanism for the Formation of the Owners' Committee

The Owners' Committee in the Sub-Real Estate shall be formed as follows:

1. Candidates shall satisfy the conditions for membership of the Owners' Committee set out in Article 16(a) of Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman.
2. Applications for nomination to membership of the Owners' Committee shall be received electronically.
3. The necessary security approvals shall be obtained for nomination to membership of the Owners' Committee.
4. The applications shall be reviewed, and the candidates shall be notified of the acceptance or rejection of their nomination applications.
5. The members of the Owners' Committee shall be elected by all Owners of Real Estate Units in the Sub-Real Estate through a dedicated electronic link. Each Owner of a Real Estate Unit shall have only one vote.
6. The voting results shall be approved based on the candidates receiving the highest percentages of votes cast by the Owners of Real Estate Units in the Sub-Real Estate.
7. Where two or more candidates for membership of the Owners' Committee receive an equal number of votes, priority shall be determined in accordance with the following criteria:

- a. The candidate who has completed accredited courses in the management of Owners' Committees or holds a Professional Real Estate Diploma.
 - b. The candidate holding the highest academic qualification.
 - c. The candidate who has owned a Real Estate Unit for the longest period.
8. Real Estate Developers, Real Estate Offices and Management Companies may not vote on behalf of the Owners of Real Estate Units to select the members of the Owners' Committee, unless the Real Estate Developer or Real Estate Office is an Owner of a Real Estate Unit in the Sub-Real Estate.
 9. The period for objecting to the voting results shall be fifteen (15) days from the date on which the results of voting for the formation of the Owners' Committee are announced.

Article (2)

Formation of the Owners' Committee

1. The Owners' Committee in the Sub-Real Estate shall be formed in accordance with the voting system as follows:
 - a. The Owners' Committee shall consist of three (3) or five (5) members where the number of Real Estate Units is fewer than five hundred (500).
 - b. The Owners' Committee shall consist of seven (7) or nine (9) members where the number of Real Estate Units exceeds five hundred (500).
2. The Owners' Committee shall hold its meetings at the premises allocated to it in the Sub-Real Estate.
3. The Owners' Committee shall acquire legal personality upon the issuance of a decision forming it by the Competent Authority within the Department. It shall have a name derived from the name of the Sub-Real Estate. The Chairman and Vice-Chairman shall be selected from among its members at its first meeting, and the Owners' Committees Affairs Section shall issue a certificate to that effect.
4. The term of membership of the Owners' Committee shall be three (3) years from the date on which the decision is issued.
5. No member of the Owners' Committee shall be entitled to any allowance or monetary remuneration in consideration of membership thereof.

Article (3)

Selection of a Replacement Member

In the event of a member's withdrawal or death, or the lapse of their membership, the replacement member shall be selected from the list of candidates prepared during the formation of the Owners' Committee, being the candidate who received the highest percentage of votes. Where there is no candidate, the replacement member shall be selected through the approved voting system.



Article (4)

Lapse of Membership

Membership of the Owners' Committee shall lapse in any of the following cases:

1. Loss of any of the conditions for membership set out in Article 16(a) of Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman.
2. Inactivity of the member in the Owners' Committee.
3. The member causes harm to the public interest of the Sub-Real Estate.

Article (5)

Entry into Force

This Decision shall come into force on the date of its issuance, shall be circulated to all concerned parties for implementation, and shall be published in the Official Gazette.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi

Chairman of the Department

Issued on: Sep. 17, 2026



قرار إداري رقم (111) لسنة 2026 بشأن تصفية المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة،

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
- وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته،
- وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان،
- وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان،

ولمقتضيات ومصصلحة العمل

قررنا ما يلي:

المادة (1)

نطاق التطبيق

تسري أحكام هذا القرار على المساهمة العقارية التي لم يتم بيع العقار محلها خلال مدة التصفية المنصوص عليها في المادة (22) من القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، بما في ذلك المدة الأصلية وأي تمديد لها.

المادة (2)

إجراءات التصرف في العقار

عند عدم بيع العقار خلال المدة المحددة في الفقرة (ب) من المادة (22) من القانون رقم (1) لسنة 2025، يلتزم أمين المساهمة العقارية باتخاذ الإجراءات الآتية:

1. تقديم طلب إلى الدائرة للتصرف في العقار، موضحاً أسباب عدم إتمام البيع خلال المدة المحددة.
2. تقديم بيان تفصيلي عن حالة العقار، وقيمه، وأعمال التسويق والبيع التي تم اتخاذها خلال مدة التصفية.
3. تقديم بيان بالمساهمين وحصصهم، والمبالغ المستحقة لهم، وكافة الالتزامات والمصاريف المتعلقة بالمساهمة العقارية.
4. تقديم أي مستندات أو بيانات أخرى تطلبها الدائرة لدراسة طلب التصرف.
5. عدم إجراء أي تصرف في العقار إلا بعد الحصول على موافقة الدائرة واستكمال الإجراءات المقررة.

المادة (3)

ضوابط التصرف

يراعى عند التصرف في العقار ما يأتي:

1. المحافظة على حقوق المساهمين وأصحاب الحقوق المرتبطة بالعقار.
2. أن يتم التصرف وفق القيمة العادلة للعقار، وبما يحقق أفضل عائد ممكن للمساهمة العقارية.
3. تحديد قيمة العقار بناءً على تقييم لجنة التثمين والمصالحة لدى الدائرة.
4. مراعاة حالة العقار وموقعه ومساحته وأي حقوق أو التزامات أو قيود ترد عليه عند تحديد طريقة التصرف وقيمه.
5. إيداع حصيلة التصرف في حساب الضمان الخاص بمشروع المساهمة العقارية، وعدم توزيعها إلا بعد تسوية الالتزامات والمصاريف المستحقة وفقاً لأحكام القانون.
6. يتم توزيع صافي حصيلة التصرف على المساهمين كلٍّ بحسب حصته، بعد خصم الالتزامات والمصاريف المستحقة وفقاً لأحكام القانون.

المادة (4)

طريقة التصرف

يجوز أن يتم التصرف في العقار عن طريق البيع تحت إشراف الدائرة، أو أي من طرق التصرف الجائزة قانوناً، وفقاً لطبيعة العقار ومصلحة المساهمة العقارية وحقوق المساهمين.

المادة (5)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 17 سبتمبر 2026م

ADMINISTRATIVE DECISION NO. (111) OF 2026
CONCERNING THE LIQUIDATION OF THE REAL ESTATE CONTRIBUTION

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Executive Council Chairman Decision No. (10) of 2017 approving the Organisational Structure of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman, as amended;
- Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman; and
- Amiri Decision No. (9) of 2025 concerning Service Fees, Violations and Fines applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in the Emirate of Ajman;

And having regard to the requirements and interests of work,

Has decided as follows:

Article (1)

Scope of Application

The provisions of this Decision shall apply to any Real Estate Contribution in respect of which the Real Property forming its subject matter has not been sold during the liquidation period stipulated in Article 22 of Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman, including the original period and any extension thereof.

Article (2)

Procedures for the Disposition of the Real Property

Where the Real Property is not sold within the period specified in Article 22(b) of Law No. (1) of 2025, the Real Estate Contribution Trustee shall take the following procedures:

1. Submit a request to the Department for the Disposition of the Real Property, stating the reasons why the sale was not completed within the specified period.
2. Submit a detailed statement of the condition and value of the Real Property and the marketing and sale activities undertaken during the liquidation period.
3. Submit a statement containing the names of the Contributors, their respective shares, the amounts payable to them, and all obligations and expenses relating to the Real Estate Contribution.
4. Submit any other documents or information requested by the Department for the purpose of considering the request for Disposition.

5. Refrain from effecting any Disposition in respect of the Real Property without first obtaining the Department's approval and completing the prescribed procedures.

Article (3)

Controls Governing the Disposition

In effecting the Disposition of the Real Property, the following shall be taken into account:

1. Preserving the rights of the Contributors and the holders of rights associated with the Real Property.
2. The Disposition shall be effected at the fair value of the Real Property and in a manner that achieves the best possible return for the Real Estate Contribution.
3. The value of the Real Property shall be determined based on a valuation conducted by the Valuation and Conciliation Committee at the Department.
4. The condition, location and area of the Real Property, together with any rights, obligations or restrictions affecting it, shall be taken into account when determining the method of Disposition and its value.
5. The proceeds of the Disposition shall be deposited into the Escrow Account of the Real Estate Contribution Project and shall not be distributed until all obligations and expenses payable have been settled in accordance with the provisions of the Law.
6. The net proceeds of the Disposition shall be distributed among the Contributors in proportion to their respective shares after deducting all obligations and expenses payable in accordance with the provisions of the Law.

Article (4)

Method of Disposition

The Real Property may be disposed of by sale under the supervision of the Department or by any other method of Disposition permitted by law, having regard to the nature of the Real Property, the interests of the Real Estate Contribution and the rights of the Contributors.

Article (5)

Entry into Force

This Decision shall come into force on the date of its issuance, shall be circulated to all concerned parties for implementation, and shall be published in the Official Gazette.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi

Chairman of the Department

Issued on: Sep. 17, 2026

قرار إداري رقم (113) لسنة 2026

بشأن إعادة التثمين العقاري

بصفتنا رئيس الدائرة،

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
- وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (9) لسنة 2024 بشأن لجنة التثمين والمصالحة في إمارة عجمان،
- وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان،

ولمقتضيات ومصصلحة العمل

قررنا ما يلي:

المادة (1)

ضوابط وإجراءات إعادة تثمين العقار

عملاً بأحكام المادة (9) في المرسوم الأميري رقم (9) لسنة 2024 بشأن لجنة التثمين والمصالحة في إمارة عجمان، يجوز لأي من ذوي الشأن طلب إعادة تثمين العقار وذلك خلال (30) يوماً من تاريخ الإخطار، وذلك وفقاً للضوابط والاجراءات الآتية:

1. في حال طلب إعادة تثمين العقار، تُحال المعاملة إلى لجنة التثمين والمصالحة للبت في الطلب خلال مدة لا تتجاوز (15) يوماً، ويكون قرار اللجنة نهائياً وملزماً.
2. يتعين على المتعامل عند تقديم طلب إعادة تثمين العقار، تقديم أي معلومات إضافية أو أي تغييرات جوهرية طرأت على العقار وذلك خلال مدة لا تتجاوز (10) أيام من تاريخ تقديم الطلب.
3. يجوز إعادة تثمين العقار بناءً على طلب جهة حكومية أو رسمية مختصة، بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المحاكم والجهات القضائية والجهات الحكومية ذات الاختصاص، متى كان طلب إعادة التقييم مرتبطاً بإجراء أو معاملة تدخل في نطاق اختصاص الجهة الطالبة.
4. يجوز للدائرة، من تلقاء نفسها، إعادة تثمين العقار في حال تبين لها لاحقاً وجود بيانات أو معلومات جوهرية من شأنها التأثير في صحة التثمين السابق، أو في حال ظهور مستندات أو وقائع جديدة تؤثر في القيمة التقديرية للعقار.

المادة رقم (2)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 18 سبتمبر 2026م



ADMINISTRATIVE DECISION NO. (113) OF 2026
CONCERNING THE REVALUATION OF REAL PROPERTY

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Executive Council Chairman Decision No. (10) of 2017 approving the organisational structure of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman, as amended;
- Amiri Decree No. (9) of 2024 concerning the Valuation and Conciliation Committee in the Emirate of Ajman;
- Amiri Decision No. (9) of 2025 concerning Service Fees, Violations, and Fines Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in the Emirate of Ajman;

And having regard to the requirements and interests of work,

Has decided as follows:

Article (1)

Controls and Procedures for the Revaluation of Real Property

Pursuant to the provisions of Article (9) of Amiri Decree No. (9) of 2024 concerning the Valuation and Conciliation Committee in the Emirate of Ajman, any of the concerned parties may request the revaluation of the relevant Real Property within thirty (30) days of the date of notification, in accordance with the following controls and procedures:

1. Where a request for the revaluation of Real Property is submitted, the relevant request shall be referred to the Valuation and Conciliation Committee, which shall decide on the request within a period not exceeding fifteen (15) days. The Committee's decision shall be final and binding.
2. When submitting a request for the revaluation of Real Property, the applicant shall provide any additional information or details of any material changes that have occurred to the Real Property, within a period not exceeding ten (10) days from the date of submission of the request.
3. Real Property may be revalued at the request of a competent government entity or official authority, including, but not limited to, courts, judicial authorities, and competent government entities, where the revaluation request relates to a procedure or transaction falling within the jurisdiction of the requesting entity.

4. The Department may, on its own initiative, revalue Real Property where it subsequently becomes apparent that there are material data or information capable of affecting the accuracy of the previous valuation, or where new documents or facts emerge that affect the estimated value of the Real Property.

Article (2)

Entry into Force

This Decision shall come into force on the date of its issuance, shall be circulated to all concerned parties for implementation, and shall be published in the Official Gazette.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi

Chairman of the Department

Issued on: Sep. 18, 2026



قرار إداري رقم (114) لسنة 2026 بشأن معايير وضوابط تقيم العقارات

بصفتنا رئيس الدائرة،

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
- وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (9) لسنة 2024 بشأن لجنة التقييم والمصالحة في إمارة عجمان،
- وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان،

ولمقتضيات ومصصلحة العمل

قررنا ما يلي:

المادة (1)

معايير وضوابط تقيم العقارات

عملاً بأحكام المادة (3) الفقرة (أ) البند (1) الواردة في المرسوم الأميري رقم (9) لسنة 2024 بشأن لجنة التقييم والمصالحة في إمارة عجمان، يتم تقيم العقارات وفقاً للمعايير والضوابط الآتية:

1. يحظر على أي عضو من أعضاء لجنة التقييم والمصالحة أو موظفي قسم التقييم العقاري في الدائرة تقيم العقارات في الحالات الآتية:

- تقيم أي عقار إذا كان مالك له أو شريك في ملكيته أو راغباً في تملكه أو كانت له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيه كأن يكون وسيطاً أو مسوقاً أو مستثمراً أو مُمولاً
- تقيم أي عقار إذا كان بينه وبين مالكه أو أحد الشركاء فيه أو أحد أعضاء مجلس إدارته قرابة حتى الدرجة الرابعة.
- تقيم أي عقار لمعامل يقدم له خدمات أخرى تؤثر على استقلاليتته بشكل مباشر أو غير مباشر (مثال على ذلك كفيل، مزود خدمات.. إلخ)
- تقيم أي عقار مملوك لمنشآت يملك فيها حصصاً أو أسهماً أو يكون شريكاً لأحد كبار موظفيها أو أحد أعضاء مجلس إدارتها أو ناظراً في أحد أوقافها.

2. يتم تقيم المساحات المضافة والمستقطعة بحسب ما تقررره لجنة التقييم والمصالحة من القيمة السوقية للعقار.

3. يتم اعتماد سعر التداولات أو التصرفات للمعاملات اليومية استناداً على آخر تداول أو تقييم تم خلال (6) أشهر ماضية من تاريخ تقديم المعاملة عبر بوابة الخدمات الرقمية أو من خلال المعنيين بتقييم العقارات لدى الدائرة ووفقاً لطرق تقيم المعتمدة من قبل لجنة التقييم والمصالحة.

4. إذا اتضح اثناء عملية تقيم العقارات بأن المعلومات غير كافية والتي يتضمنها نطاق العمل، فيتم تأجيل مهمة التقيم حتى تتوفر كافة المعلومات والمدخلات ذات الصلة.

5. في حال إذا كان عقد البيع بين الاطراف اقل من القيمة الفعلية للعقار يتم تقييم العقار وفقاً للأسس المعتمدة لدى لجنة التثمين والمصالحة وفي حال اعتراض أطراف المبايعة على التقييم يتم إعادة النظر في التقييم من قبل لجنة التثمين والمصالحة للبت في قيمة العقار واستكمال اجراء البيع.

المادة رقم (2)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 18 سبتمبر 2026م

ADMINISTRATIVE DECISION NO. (114) OF 2026
CONCERNING STANDARDS AND CONTROLS FOR REAL PROPERTY VALUATION

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Executive Council Chairman Decision No. (10) of 2017 approving the organisational structure of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman, as amended;
- Amiri Decree No. (9) of 2024 concerning the Valuation and Reconciliation Committee in the Emirate of Ajman;
- Amiri Decision No. (9) of 2025 concerning the Service Fees, Violations and Fines Applicable at the Department of Land and Real Estate Regulation in the Emirate of Ajman;

And having regard to the requirements and interests of work,

Has decided as follows:

Article (1)

Standards and Controls for Real Property Valuation

Pursuant to Article 3(a)(1) of Amiri Decree No. (9) of 2024 concerning the Valuation and Reconciliation Committee in the Emirate of Ajman, Real Property shall be valued in accordance with the following standards and controls:

1. No member of the Valuation and Reconciliation Committee or employee of the Real Property Valuation Section at the Department may value any Real Property in any of the following cases:
 - Where that person owns the Real Property, is a co-owner thereof, wishes to acquire it, or has a direct or indirect interest therein, including acting as a broker, marketer, investor or financier in relation thereto.
 - Where that person is related, up to the fourth degree, to the owner of the Real Property, any partner of its owner or any member of the owner's board of directors.
 - Where the Real Property belongs to a customer to whom that person provides other services that directly or indirectly affect their independence, such as acting as a guarantor or service provider.
 - Where the Real Property is owned by an establishment in which that person holds quotas or shares, is a partner of any of its senior employees or members of its board of directors, or acts as trustee of any of its endowments.

2. Areas added to or deducted from a Real Property shall be valued at such proportion of its market value as determined by the Valuation and Reconciliation Committee.
3. For daily transactions, the prices of Real Property transactions or dispositions shall be adopted on the basis of the most recent transaction or valuation conducted within the six (6) months preceding the date on which the relevant transaction is submitted, whether through the Digital Services Portal or through the personnel responsible for Real Property valuation at the Department, and in accordance with the valuation methods approved by the Valuation and Reconciliation Committee.
4. Where it becomes apparent during the Real Property valuation process that the information included in the scope of work is insufficient, the valuation assignment shall be deferred until all relevant information and inputs become available.
5. Where the price stated in a sale contract between the parties is lower than the actual value of the Real Property, the Real Property shall be valued in accordance with the principles approved by the Valuation and Reconciliation Committee. If the parties to the sale object to the valuation, the valuation shall be reviewed by the Valuation and Reconciliation Committee to determine the value of the Real Property and complete the sale procedure.

Article (2)

Entry into Force

This Decision shall come into force on the date of its issuance, shall be circulated to all concerned for implementation, and shall be published in the Official Gazette.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi

Chairman of the Department

Issued on: Sep. 18, 2026

قرار إداري رقم (115) لسنة 2026

بشأن التعديل على قرار ضوابط إصدار شهادات التسجيل وسندات الملكية

بصفتنا رئيس الدائرة،

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (18) لسنة 2017 بتعيين رئيس دائرة الأراضي والتنظيم العقاري،
- وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته،
- وعلى القانون رقم (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان،
- وعلى القرار الإداري رقم (131) لسنة 2024 بشأن ضوابط إصدار شهادات التسجيل وسندات الملكية،

ولمقتضيات ومصلحة العمل

قررنا ما يلي:

المادة رقم (1)

إصدار شهادات التسجيل وسندات الملكية

عملاً بأحكام المادة (12) الفقرة (ب) من القانون رقم (3) لسنة 2023م بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان، تُصدر الدائرة الشهادات والسندات المثبتة للحق العقاري إلكترونياً وفقاً للشكل التالي:

1. شهادة التسجيل: يجب أن تتضمن البيانات التالية: (رقم الشهادة، التاريخ، المدينة، القطاع، الحي، نوع الملكية، القطعة، المساحة، اسم المالك، رقم الهوية الإماراتية أو جواز سفر أو الرخصة التجارية، الحصص، طريقة انتقال الملكية، المالك السابق للعقار).
2. سند الملكية: يتضمن البيانات التالية: (رقم سند الملكية، المدينة، القطاع، الحي، نوع الملكية، القطعة، المساحة، الحدود، اسم المالك، نسبة التملك، الملاحظة، رقم الهوية الإماراتية أو جواز سفر أو الرخصة التجارية، التاريخ، توقيع مدير عام دائرة الأراضي والتنظيم العقاري).
3. شهادة تسجيل مبدئي لوحدة عقارية: يتضمن البيانات التالية: (رقم الشهادة، تاريخ الشهادة، المدينة، القطاع، الحي، رقم الأرض، اسم المشروع الرئيسي، اسم المبنى، رقم المبنى، نوع الوحدة، رقم الطابق، نوع الوحدة، المساحة المباعة، معلومات الموقف، رقم الوحدة، اسم للمالك، نسبة التملك، رقم هوية الإماراتية أو جواز سفر أو الرخصة التجارية، الجنسية، الملاحظات، رقم المعاملة، ألت الملكية إليه من، نسبة السداد، مطور المشروع، تاريخ الشراء، ثمن الشراء، الشروط والأحكام توقيع مدير عام دائرة الأراضي والتنظيم العقاري).
4. شهادة ملكية وحدة عقارية: يتضمن البيانات التالية: (رقم الشهادة، تاريخ إصدار الشهادة، المدينة، القطاع، الحي، رقم الأرض المميز، اسم المشروع الرئيسي، اسم المبنى، رقم المبنى، نوع الوحدة، موقف مخصص، رقم الطابق، رقم الوحدة، المساحة المباعة، المساحة الصافية، المساحة المشتركة، المساحة الإجمالية الفعلية، اسم المالك، رقم الهوية الإماراتية أو جواز سفر أو الرخصة التجارية، نسبة التملك، الجنسية، ملاحظات، رقم المعاملة، ألت الملكية إليه من، مطور المشروع، تاريخ الشراء، ثمن الشراء).

المادة رقم (2)

ضوابط إصدار شهادات التسجيل وسندات الملكية

- عملاً بأحكام المادة (12) الفقرة (ب) من القانون رقم (3) لسنة 2023م بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان، يتم إصدار الشهادات والسندات المفقودة أو التالفة وفق الضوابط التالية:
1. تقديم طلب إصدار بدل فاقد أو بدل تالف لسند ملكية عقار أو شهادة ملكية أو شهادة تسجيل مبدئي لوحدة عقارية من قبل المالك شخصياً أو بموجب وكالة عدلية تنص صراحة على ذلك، على ألا يطبق هذا الاجراء على السندات والشهادات التي لا يوجد فيها إثباتات شخصية (هوية أو جواز سفر) للمالك.
 2. يتم نشر إعلان في صحيفتين يوميتين واسعتي الانتشار تصدران داخل الدولة على ان تكون احدهما باللغة العربية ولمدة (15) يوماً وذلك بعد استيفاء الرسوم الخاصة بالإعلان من المتعامل.
 3. للمدير العام أو من يخوله قانوناً حق الإعفاء من المدة المقررة للإعلان.

المادة رقم (3)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 18 سبتمبر 2026م

ADMINISTRATIVE DECISION NO. (115) OF 2026
CONCERNING THE AMENDMENT OF THE DECISION ON THE CONTROLS FOR
ISSUING REGISTRATION CERTIFICATES AND TITLE DEEDS

The Chairman of the Department,

Having reviewed

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Amiri Decree No. (18) of 2017 concerning the Appointment of the Chairman of the Department of Land and Real Estate Regulation;
- Decision of the Chairman of the Executive Council No. (10) of 2017 Approving the Organisational Structure of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman, as amended;
- Law No. (3) of 2023 concerning Real Property Registration in the Emirate of Ajman;
- Administrative Decision No. (131) of 2024 concerning the Controls for Issuing Registration Certificates and Title Deeds;

And in accordance with the requirements and interest of work,

Has decided as follows:

Article (1)

Issuance of Registration Certificates and Title Deeds

Pursuant to Article 12(b) of Law No. (3) of 2023 concerning Real Property Registration in the Emirate of Ajman, the Department shall electronically issue certificates and deeds evidencing real property rights in the forms set out below:

1. **Registration Certificate:** It shall contain the following particulars: (certificate number, date, city, sector, neighborhood, type of ownership, plot, area, owner's name, Emirates ID number, passport number or trade licence number, ownership shares, method of transfer of ownership, and the previous owner of the Real Property).
2. **Title Deed:** It shall contain the following particulars: (title deed number, city, sector, neighborhood, type of ownership, plot, area, boundaries, owner's name, ownership percentage, note, Emirates ID number, passport number or trade licence number, date, and the signature of the Director General of the Department of Land and Real Estate Regulation).
3. **Initial Registration Certificate for a Real Property Unit:** It shall contain the following particulars: (certificate number, certificate date, city, sector, neighborhood, land number, master project name, building name, building number, unit type, floor number, unit type, sold area, parking information, unit number, owner's name, ownership percentage, Emirates ID number, passport number or trade licence

number, nationality, notes, transaction number, ownership transferred from, payment percentage, project developer, purchase date, purchase price, terms and conditions, and the signature of the Director General of the Department of Land and Real Estate Regulation).

4. **Ownership Certificate for a Real Property Unit:** It shall contain the following particulars: (certificate number, certificate issuance date, city, sector, neighborhood, unique land number, master project name, building name, building number, unit type, designated parking space, floor number, unit number, sold area, net area, common area, actual gross area, owner's name, Emirates ID number, passport number or trade licence number, ownership percentage, nationality, notes, transaction number, ownership transferred from, project developer, purchase date, and purchase price).

Article (2)

Controls for Issuing Registration Certificates and Title Deeds

Pursuant to Article 12(b) of Law No. (3) of 2023 concerning Real Property Registration in the Emirate of Ajman, replacements for lost or damaged certificates and deeds shall be issued in accordance with the following controls:

1. A request for the issuance of a replacement for a lost or damaged Real Property Title Deed, Ownership Certificate or Initial Registration Certificate for a Real Property Unit shall be submitted by the owner in person or pursuant to a notarised power of attorney expressly authorising the same, provided that this procedure shall not apply to deeds and certificates that do not contain the owner's personal identification details, namely an Emirates ID or passport.
2. An announcement shall be published in two widely circulated daily newspapers published within the UAE, one of which shall be in Arabic, for a period of fifteen (15) days, following payment by the customer of the applicable announcement fees.
3. The Director General, or any person legally authorised by the Director General, may grant an exemption from the prescribed announcement period.

Article (3)

Entry into Force

This Decision shall come into force on the date of its issuance, shall be circulated to all concerned for implementation, and shall be published in the Official Gazette.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi

Chairman of the Department

Issued on: Sep. 18, 2026



قرار إداري رقم (116) لسنة 2026

بشأن شهادة تقيم العقار

بصفتنا رئيس الدائرة،

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
- وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (9) لسنة 2024 بشأن لجنة التقييم والمصالحة في إمارة عجمان،
- وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان،

ولمقتضيات ومصلحة العمل

قررنا ما يلي:

المادة (1)

معايير وضوابط شهادة تقيم العقار

عملاً بأحكام المادة (8) الفقرة (أ) الواردة في المرسوم الأميري رقم (9) لسنة 2024 بشأن لجنة التقييم والمصالحة في إمارة عجمان، تصدر اللجنة شهادة تقيم العقار، وفقاً للمعايير والضوابط الآتية:

1. الاعتماد على بيانات العقار المسجلة والمعتمدة لدى الدائرة، والتحقق من مطابقتها للمستندات والبيانات الرسمية .
2. الاعتماد على بيانات السوق والمعاملات العقارية الفعلية الحديثة والعقارات المماثلة في تحديد القيمة .
3. مراعاة خصائص العقار وموقعه واستخدامه ومساحته وحالته وأي عوامل مؤثرة في قيمته السوقية .
4. تطبيق منهجية التقييم المناسبة وفق نوع العقار والغرض من التقييم وطبيعة البيانات المتاحة .
5. أن تعكس القيمة المعتمدة السوقية للعقار بتاريخ التقييم .
6. توثيق أسس ومعطيات التقييم بما يضمن الشفافية والموضوعية وقابلية المراجعة .
7. مراعاة أي قيود أو حقوق أو إجراءات قانونية أو فنية قائمة وثابتة لدى الدائرة بشأن العقار .
8. تخضع القيمة النهائية للاعتماد وفق الصلاحيات والحوكمة المعتمدة في الدائرة.

المادة (2)

مدة سريان الشهادة

تكون شهادة تقيم العقار سارية المفعول لمدة (3) ثلاث أشهر فقط من تاريخ إصدارها.

المادة رقم (3)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 18 سبتمبر 2026م



ADMINISTRATIVE DECISION NO. (116) OF 2026
CONCERNING THE REAL PROPERTY VALUATION CERTIFICATE

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Executive Council Chairman Decision No. (10) of 2017 approving the organisational structure of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman, as amended;
- Amiri Decree No. (9) of 2024 concerning the Valuation and Reconciliation Committee in the Emirate of Ajman;
- Amiri Decision No. (9) of 2025 concerning the Service Fees, Violations and Fines Applicable at the Department of Land and Real Estate Regulation in the Emirate of Ajman;

And having regard to the requirements and interests of work,

Has decided as follows:

Article (1)

Standards and Controls for the Real Property Valuation Certificate

Pursuant to Article 8(a) of Amiri Decree No. (9) of 2024 concerning the Valuation and Reconciliation Committee in the Emirate of Ajman, the Committee shall issue the Real Property Valuation Certificate in accordance with the following standards and controls:

1. Relying on the Real Property data registered and approved by the Department and verifying its conformity with official documents and records.
2. Relying on market data, recent actual Real Property transactions and comparable properties when determining the value.
3. Taking into account the characteristics, location, use, area and condition of the Real Property, as well as any factors affecting its market value.
4. Applying the appropriate valuation methodology according to the type of Real Property, the purpose of the valuation and the nature of the available data.
5. Ensuring that the approved value reflects the market value of the Real Property as at the valuation date.
6. Documenting the bases and inputs used in the valuation in a manner that ensures transparency, objectivity and the ability to review the valuation.
7. Taking into account any restrictions, rights, or existing legal or technical procedures recorded with the Department in respect of the Real Property.

8. The final value shall be subject to approval in accordance with the powers and governance framework approved by the Department.

Article (2)

Validity Period of the Certificate

The Real Property Valuation Certificate shall remain valid for only three (3) months from the date of its issuance.

Article (3)

Entry into Force

This Decision shall come into force on the date of its issuance, shall be circulated to all concerned for implementation, and shall be published in the Official Gazette.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi

Chairman of the Department

Issued on: Sep. 18, 2026



قرارات مدير عام الدائرة

Decisions of the director
general of the department



قرار إداري رقم (117) لسنة 2026 بشأن ضوابط ومعايير آلية تحديد القيمة العقارية

بصفتنا مدير عام الدائرة،

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
- وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته،
- وعلى قانون رقم (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (9) لسنة 2024 بشأن لجنة التثمين والمصالحة في إمارة عجمان،
- وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان،

ولمقتضيات ومصلحة العمل

قررنا ما يلي:

المادة (1)

عملاً بأحكام المادة (10) الفقرة (ب) الواردة في قانون رقم (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان، تُحدد وتُعتمد القيم العقارية للتداولات والتصرفات العقارية اليومية وفقاً لبيانات السوق العقاري الفعلية والمحدثة، وبما يضمن الموضوعية والدقة والاتساق في تحديد القيمة، وذلك استناداً إلى الضوابط والمعايير الآتية:

1. التداولات العقارية المماثلة: الاستناد إلى أحدث التداولات المسجلة لدى الدائرة، وبما لا يتجاوز ستة أشهر متى توافرت بيانات كافية وملائمة، مع مراعاة مدى التشابه في الموقع، ونوع العقار، والاستخدام، والمساحة، والخصائص والمواصفات.
2. القيمة السابقة للعقار: الاستفادة من آخر قيمة أو تقييم معتمد للعقار، متى كان حديثاً وملائماً، مع مراعاة التغيرات التي طرأت على السوق أو العقار منذ تاريخ التقييم السابق.
3. المؤشرات والقيم السعرية المعتمدة: الاستناد إلى متوسط أسعار العقارات المعتمدة لكل منطقة ونوع العقار، والحد الأدنى المعتمد لقيمة الوحدة العقارية، وفقاً لآخر البيانات والمؤشرات العقارية المحدثة لدى الدائرة.
4. خصائص العقار: مراعاة الموقع، ومساحة الأرض، ومساحة البناء، ونوع الاستخدام، وعمر العقار، وحالته، ومستوى التشطيب، والواجهة، والطرق والخدمات والمرافق، وأي خصائص أخرى مؤثرة في القيمة.
5. ظروف السوق: مراعاة مستويات العرض والطلب واتجاهات الأسعار والتغيرات في السوق العقاري خلال الفترة التقييم.
6. التعديلات السعرية: إجراء التعديلات اللازمة على القيم المقارنة عند وجود فروقات جوهرية بين العقار محل المعاملة والعقارات المقارنة، بما يعكس أثر تلك الفروقات على القيمة.
7. استبعاد التداولات غير الممثلة للسوق: عدم الاعتماد على التداولات التي يتبين أنها تمت في ظروف استثنائية أو لا تعكس القيمة السوقية المعتادة، متى أمكن التحقق من ذلك.

8. التقييم والتحليل الآلي: يجوز استخدام الأنظمة الإلكترونية والنماذج الإحصائية والذكاء الاصطناعي وأدوات التحليل العقاري المعتمدة لدى الدائرة في تحديد أو مراجعة القيمة، على أن تخضع النتائج للضوابط والمنهجيات المعتمدة والمراجعة البشرية عند الحاجة.
9. المعاملات غير الاعتيادية: تخضع المعاملات التي تتجاوز القيم السائدة بصورة جوهرية، أو التي لا تتوافر بشأنها بيانات مقارنة كافية، أو التي تتضمن خصائص أو ظروفًا استثنائية، للمراجعة من قبل المخولين باعتماد القيم العقارية لدى الدائرة.
10. تحديث القيم: تُراجع القيم والمؤشرات السعرية بصورة دورية وفقاً لبيانات التداولات وحركة السوق، ويجوز تعديلها كلما استدعت البيانات والمؤشرات العقارية ذلك.

المادة رقم (2)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

م. عمر أحمد بن عمير المهيري
مدير عام الدائرة

صدر بتاريخ: 18 سبتمبر 2026م

ADMINISTRATIVE DECISION NO. (117) OF 2026
CONCERNING THE CONTROLS AND STANDARDS GOVERNING THE MECHANISM
FOR DETERMINING REAL ESTATE VALUE

The Director General of the Department,

Having reviewed:

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Executive Council Chairman Decision No. (10) of 2017 approving the organisational structure of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman, as amended;
- Law No. (3) of 2023 concerning Real Estate Registration in the Emirate of Ajman;
- Amiri Decree No. (9) of 2024 concerning the Valuation and Conciliation Committee in the Emirate of Ajman;
- Amiri Decision No. (9) of 2025 concerning Service Fees, Violations, and Fines Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in the Emirate of Ajman;

And having regard to the requirements and interests of work,

Has decided as follows:

Article (1)

Pursuant to the provisions of Article (10)(b) of Law No. (3) of 2023 concerning Real Estate Registration in the Emirate of Ajman, real estate values for daily real estate transactions and Dispositions shall be determined and approved on the basis of actual and up-to-date real estate market data, in a manner that ensures objectivity, accuracy, and consistency in determining value, based on the following controls and standards:

1. **Comparable Real Estate Transactions:** The most recent transactions registered with the Department shall be relied upon, provided that they are no more than six months old and that sufficient and appropriate data are available, taking into account the degree of similarity in location, type of Real Property, use, area, characteristics, and specifications.
2. **Previous Value of the Real Property:** The most recent approved value or valuation of the Real Property shall be used where it is recent and relevant, taking into account any changes in the market or the Real Property since the date of the previous valuation.
3. **Approved Price Indicators and Values:** Reliance shall be placed on the approved average real estate prices for each area and type of Real Property, as well as the approved minimum value of a Real Estate Unit, in accordance with the latest updated real estate data and indicators available to the Department.

4. **Characteristics of the Real Property:** The location, land area, built-up area, type of use, age, condition, standard of finish, frontage, roads, services, facilities, and any other characteristics affecting the value shall be taken into account.
5. **Market Conditions:** Levels of supply and demand, price trends, and changes in the real estate market during the valuation period shall be taken into account.
6. **Price Adjustments:** The necessary adjustments shall be made to the comparable values where there are material differences between the Real Property subject of the transaction and the comparable Real Properties, so as to reflect the effect of those differences on the value.
7. **Exclusion of Transactions Not Representative of the Market:** Transactions found to have been concluded under exceptional circumstances or not to reflect the normal market value shall not be relied upon, where this can be verified.
8. **Automated Valuation and Analysis:** Electronic systems, statistical models, artificial intelligence, and real estate analysis tools approved by the Department may be used to determine or review the value, provided that the results shall be subject to the approved controls and methodologies and to human review where necessary.
9. **Unusual Transactions:** Transactions involving values that substantially exceed prevailing values, in respect of which sufficient comparable data are unavailable, or which involve exceptional characteristics or circumstances, shall be reviewed by the persons authorised by the Department to approve real estate values.
10. **Updating Values:** Values and price indicators shall be reviewed periodically in light of transaction data and market movements and may be adjusted whenever warranted by real estate data and indicators.

Article (2)

Entry into Force

This Decision shall come into force on the date of its issuance, shall be circulated to all concerned parties for implementation, and shall be published in the Official Gazette.

Eng. Omar Ahmed bin Omair Al Muhairi

Director General

Issued on: Sep. 18, 2026

تصدر عن

رَأْيَةُ الشُّؤْنِ الْقَانُونِيَّةِ

Department of Legal Affairs

الهاتف: 009716701111

البريد الإلكتروني: legaldepartment@ajman.ae