



دليل احتساب نسب انجاز المطورين العقاريين للوحدات العقارية

إدارة المساحة

تاريخ الإصدار: 28 فبراير 2022

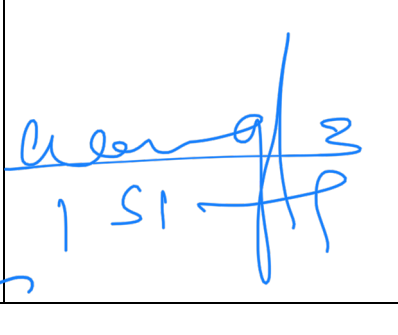


فهرس المحتويات

1. المقدمة 4
2. التعريفات 4
3. اهداف الدليل 5
4. المسؤوليات الرئيسية 5
5. أساس حساب نسبة الإنجاز 6
6. عناصر المشروع التي يمكن حسابها: 6
 - a. المباني (فوق الأرض)
 - b. البنية التحتية
7. أنواع التقارير 6
8. المساحات: 7
 - a. مساحة البناء
 - b. مساحة الأرض
 - c. معايير المساحة الدولية IPMS
9. وصف و حجم المشروع 7
10. الإجراء الرسمي للعمل 7
11. المخرجات 8
12. المستفيدون 9



بيانات الوثيقة

الاعتماد	المراجعة	الإعداد	الاسم
سعادة \ سلطان بطي بن مجرن	سعادة \ مروان بن غليظة	م. محمد خضر الدح	
مدير عام دائرة الأراضي و الأملاك	المدير التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري	مدير اول إدارة المساحة قطاع التسجيل و الخدمات العقارية	المسمى الوظيفي
			التوقيع

الإصدارات

التاريخ	اسم الوثيقة	الإصدار
2016-7-17	دليل و معايير التقارير الفنية لمراقبة المشاريع	1
2018-10-1 (القرار الإداري 191\2018)	دليل احتساب و تحديد نسبة الإنجاز للمشاريع العقارية	2

مرجع إدارة المساحة:

Form TR01 DIA MKD For SIGN 3x.Docx دليل حساب نسبة الانجاز V:\Landdept\FORMS \Registers And Manuals\FORM TR01 - SLC Technical Report Manual\Final\2022 04 21

الباب 1: المقدمة

يعتبر هذا الدليل هو المستند الرسمي التي تحسب بها نسبة انجاز المشاريع و الوحدات العقارية المببوعة على الخارطة. تقوم الدائرة عن طريق إدارة المساحة بالزيارات لغايات مراقبة المشاريع و حساب نسبة الإنجاز حسب هذا الدليل.

الباب 2: التعريفات

لغايات استخدام هذا الدليل، ادناه تعريفات اهم المصطلحات:

المصطلح	التعريف
الدائرة	دائرة الأراضي والأملاك بدبي.
المؤسسة	مؤسسة التنظيم العقاري بدبي.
المشروع	هو المشروع الانشائي العقاري المرخص من قبل المؤسسة و الذي يباع على الخارطة و يفتح لصالحه حساب ضمان التطوير العقاري و يكون له استشاري واحد و مقاول رئيسي واحد. المشروع يشمل المبني او المباني المرخصة مع البنية التحتية (حسب اللازم).
الوحدة	أي شقة او محل او مكتب او مستودع او طابق او ارض او جزء من ارض او بيت متصل ببيت آخر او بيت مستقل يقع ضمن عقار مشترك, سواء للاستخدام السكني او التجاري او الصناعي او غيرها من الاستخدامات (حسب قانون رقم 6 لعام 2019)
التقرير الفني	هو التقارير الصادر عن إدارة المساحة في الدائرة لغاية احتساب نسب انجاز المطورين العقاريين للوحدات العقارية.
عناصر المشروع	هي العناصر المنفصلة التي يتكون منها المشروع من اعمال بناء المباني و البنية التحتية و عادة يكون لكل عنصر استشاري منفصل و مقاول منفصل.
المبنى	هو الأصل الثابت على الارض الذي سوف يتلف في حال تم تحريكه و يشمل على سبيل المثال و ليس الحصر الهيكل الانشائي و الواجهات و الاسوار و النوافذ و الأبواب و الأنظمة الكهروميكانيكية و أنظمة العزل و يكون مربوط بالبنية التحتية المناسبة للأرض.
البنية التحتية	هي الخدمات الأساسية التي تغذي أي مشروع عقاري لغرض استخدام المشروع و التي تكون على سطح الأرض او تحت الأرض و تشمل الطرق و شبكات الكهرباء و المياه و الصرف الصحي و الاتصالات الخ.
مساحة الأرض	هي مساحة الأرض المسطحة المحسوبة بالمتر المربع و تكون عبارة عن الطول ضرب العرض في حال الأرض المستوية المستطيلة و تسجل في نظام الدائرة للنظم الجغرافية GIS.
مساحة البناء	هي المساحة التي تم بناؤها لأي مبنى في أي مشروع عقاري و تشمل على سبيل المثال و ليس الحصر مساحات المواقف و الوحدات العقارية و البيوت و المرافق الخاصة و المشتركة و أي اسطح



منية في المشروع. تحتسب مساحة البناء حسب المعايير الدولية المعتمدة لذلك و هي (International Property Measurement Standards) عن طريق www.ipmsc.org	
هي الشركة او الجهة المسؤولة عن تصميم و بيع و انشاء مشروع عقاري في الامارة حسب القوانين السارية.	المطور

الباب 3: أهداف الدليل

من اهداف الدليل:

- بيان طريقة حساب نسبة انجاز المشاريع المبيوعة على الخارطة.
- بيان أنواع التقارير الفنية الصادرة عن الدائرة.
- بيان استخدامات التقارير الفنية.
- بيان أهمية تعريف وصف المشروع قبل البدء في عملية البيع و اعمال البناء.
- ضمان الشفافية للمتعاملين في السوق العقاري و زيادة الوعي لديهم.

الباب 4: المسؤوليات الرئيسية

أبرز المسؤوليات في هذا الدليل كالتالي:

المهام و المسؤوليات	المسؤول
• اعتماد الدليل و أي مراجعات حسب اللازم.	المدير العام
• اعتماد الوثائق التابعة للوحدات التنظيمية في القطاع	المدراء التنفيذيين
• اعداد و مراجعة الدليل بالتنسيق مع الوحدات التنظيمية • اعتماد التقارير الصادرة عن إدارة المساحة او تخويل مسؤولين مؤهلين للاعتماد.	مدير إدارة المساحة
• اعداد التقارير الفنية • معاينة المشاريع العقارية في الميدان • مراجعة المستندات الهندسية للمشروع	مهندس مساحة
• التدقيق على عملية حساب نسبة الإنجاز • توزيع الطلبات على الطاقم الميداني في إدارة المساحة	مهندس مساحة اول

الباب 5: أساس حساب نسبة الإنجاز

أساس حساب نسبة الإنجاز لغايات هذا الدليل هي عن طريق مساحات البناء التي تم إنجازها على أرض الواقع. لا يسمح باستخدام الوقت أو المال أو أي أساس آخر في حساب نسبة الإنجاز. لا يسمح بحساب نسبة مستقبلية أو تقديرية لأعمال لم تنجز بتاريخ زيارة المهندس للمشروع.

المعادلة الرسمية لحساب نسبة الإنجاز هي:

$$C = B \times A$$

و بالتفصيل:

C =	B x	A
نسبة إنجاز البناء التخصصي.	وزن اعمال البناء التخصصية في المشروع بناء على كلفة عنصر البناء التخصصي. (الوزن)	نسبة إنجاز اعمال البناء التخصصية بناء على المساحة المنجزة. (الإنجاز الموقعي)

• مثال توضيحي في الباب 11 من هذا الدليل تحت بند المخرجات.

الباب 6: عناصر المشروع التي يمكن حسابها

- 1- المباني (فوق الأرض) وتشمل الفلل المستقلة و الفلل المتلاصقة و المباني التجارية و السكنية و مراكز التسوق و الوحدات العقارية و أي نوع آخر من المباني حسب اعتماد إدارة حسابات ضمان التطوير العقاري.
- 2- البنية التحتية.

الباب 7: أنواع التقارير

يشمل هذا الدليل التقارير التالية:

1. **التقارير الكلية:** و هي التقارير التي تحسب في نسبة إنجاز المشروع بكامل اجزائه حسب وصف و تعريف المشروع لدى إدارة حسابات ضمان التطوير العقاري و إدارة المساحة. على ان ينشر التقرير الكلي على تطبيق الدائرة الرسمي دبي ريسيت.
 2. **التقارير الجزئية:** هي تقارير خاصة و محددة لجزء معين من مشروع كامل (مثلا لفيلد واحدة من اصل مشروع فيه 100 فيلدا). لا يتم نشر التقرير الجزئي على دبي ريسيت او موقع الدائرة الالكتروني.
 3. **تقارير البنية التحتية:** تشمل البنية التحتية لمشروع محدد دون المباني.
 4. يمكن لإدارة المساحة استحداث تقارير جديدة بناء على متطلبات المشاريع المستقبلية المعتمدة من قبل السلطات الرسمية.
- تحتسب الرسوم حسب التشريعات السارية و يمكن ان يتم تحديثها من وقت لآخر و هي خارج نطاق هذا الدليل.

الباب 8: المساحات

أنواع المساحات المعتمدة هي:

1. مساحة البناء
2. مساحة الأرض

أفضل الممارسات:

تقوم الدائرة بحساب المساحات حسب المعايير الخاصة بذلك و الصادرة عن الدائرة و المستندة على أفضل المعايير العالمية المتخصصة في حسب المساحات.

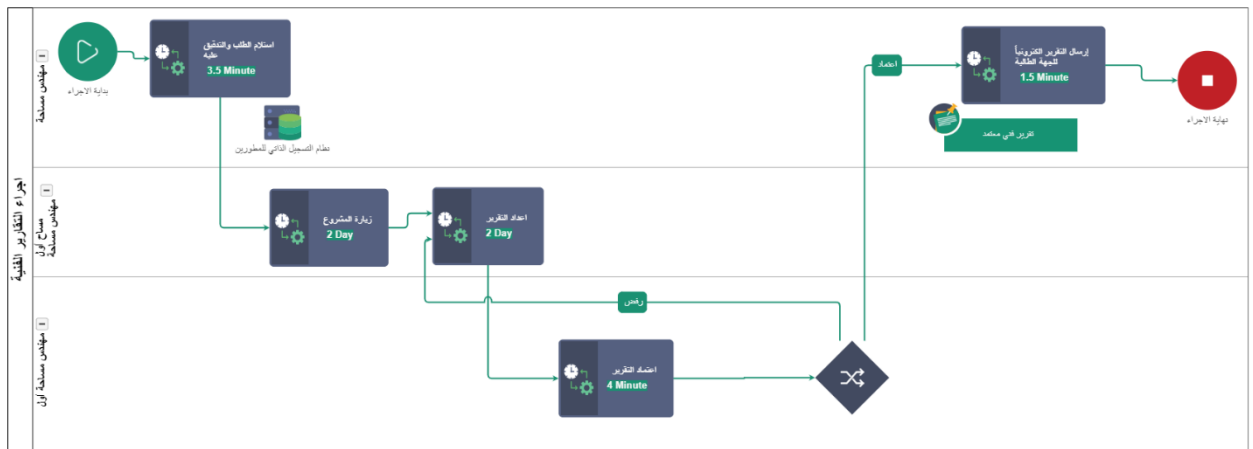
الباب 9: وصف و حجم المشروع

ان لتقدير نسبة انجاز المشروع أهمية كبيرة في إدارة حسابات ضمان المشاريع العقارية. لهذا السبب و لأسباب هندسية و فنية يجب تحديد حجم المشاريع العقارية لضمان دقة الحساب و ضمان حقوق جميع الأطراف. تقوم مؤسسة التنظيم العقاري باعتماد المشاريع بالإضافة الى وصف المشروع و عدد الوحدات.

لغايات الدقة في حساب نسب الإنجاز نوصي على ان لا تزيد عدد الفلل في المشروع الواحد عن 250 فيلا او المباني عن 4 مباني مستقلة. هذا لضمان الدقة في انجاز التقارير الفنية عن الدائرة و التي تستخدم لمراقبة المشروع ماليا من قبل الجهات المختصة. لا يجوز تغيير وصف الم مشروع او عدد الوحدات او المباني او الأراضي و مساحتها دون موافقة المؤسسة و إدارة المساحة المسبقة.

الباب 10 : الاجراء الرسمي للعمل

(لتوضيح المهام و الخطوات و ليس زمن الاجراء)



DLDRS/SS/BC/P411

الباب 11: المخرجات

من اهم مخرجات العمل:

1. جدول حساب نسبة الإنجاز (مع مثال للتوضيح):

اعمال البناء التخصيصية	الوزن	تاريخ آخر زيارة للمشروع		تاريخ الزيارة الحالي	
		اسم المهندس		اسم المهندس	
		الإنجاز الموقعي	مجموع	الإنجاز الموقعي	المجموع
Site Mobilization تجهيز الموقع	2.00	100.00%	2.00	100.00%	2.00
Enabling works تفعيل الأرض و تسوية التربة	3.00	100.00%	3.00	100.00%	3.00
Piling and Foundation الاساسات	7.00	100.00%	7.00	100.00%	7.00
Substructure الهيكل (تحت الأرض)	3.00	100.00%	3.00	100.00%	3.00
Superstructure الهيكل (فوق الأرض)	20.00	100.00%	20.00	100.00%	20.00
Internal Works الاعمال الداخلية	8.00	100.00%	8.00	100.00%	8.00
External Envelope واجهات المبنى	12.00	100.00%	12.00	100.00%	12.00
Building Services (MEP) الاعمال الالكتروميكانيكية	24.00	92.00%	22.08	100.00%	24.00
Internal Finishes التشطيبات	14.00	95.00%	13.30	100.00%	14.00
External Works الاعمال الخارجية	5.00	76.50%	3.83	100.00%	5.00
Infrastructure البنية التحتية	2.00	90.00%	1.80	100.00%	2.00
Total المجموع	100.00		96.01		100.00

على ان يتم وضع الاوزان في اول زيارة للمشروع بناء على تكلفة كل عنصر من عناصر المشروع و يحظر تغيير الوزن حتى انجاز المشروع (إلا في حالات استثنائية بعد اعتماد الدائرة). نسبة الإنجاز الموقعي مبنية على (الباب 3: أساس حساب نسبة الإنجاز).

2. **التقرير الفني**: هو التقرير الرسمي الصادر من النظام الالكتروني للدائرة و يشمل جدول حساب نسبة الإنجاز المشار اليه أعلاه و رقم المشروع و رقم الأرض و اسم المشروع و تاريخ الزيارة و صور للمشروع و نسبة الإنجاز الرسمية.

3. يتم **اعتماد** التقرير عن طريق عدد (2) مهندسين مختصين من كوادرات الدائرة على ان يكون المهندس الأول قد زار موقع المشروع و قام بحساب نسبة الإنجاز حسب هذا الدليل. و المهندس الثاني يقوم بالتدقيق و اعتماد التقرير.

4. يمكن للدائرة **رفض** أي تقرير في حال عدم توفر بيانات واضحة او معتمدة او عدم توفر الامكانية لمعاينة الأرض او العقار. و يتم الرفض خطيا من الدائرة مع إعطاء السبب لذلك

الباب 12: المستفيدون

يمكن للعديد من الجهات الرسمية الاستفادة من التقرير الفني. من الجهات المستفيدة على سبيل المثال و ليس الحصر:

1. مؤسسة التنظيم العقاري والتي تشمل إدارة حسابات ضمان التطوير العقاري.
2. المستثمرين العقاريين.
3. المطورين العقاريين.
4. إدارة الشؤون القانونية في الدائرة (لغرض الغاء عقد البيع المبدئي لعدم السداد).
5. محاكم دبي.
6. الشركاء الاستراتيجيين لحكومة دبي.

تعميم ونشر الدليل

تقوم إدارة المساحة بتعميم هذا الدليل بعد اعتماده من قبل المدير العام على كافة مدراء الإدارات والوحدات التنظيمية وكذلك الموظفين المسؤولين عن تطبيقها أو المعنيين بها في الدائرة والإدارات والوحدات التنظيمية التابعة لها. كما تقوم إدارة المساحة بنشر الدليل على الموقع الإلكتروني للدائرة ليتمكن أي شخص من قراءة الدليل.