كيف تفحصون مشروعاً في دبي عبر تطبيق Dubai REST: نسبة الإنجاز، وحساب الضمان، وأوقود (Oqood)، والوسيط العقاري، خطوة بخطوة

كتبه أسامة حاج يحيى، مؤسس U810 Properties | آخر تحديث: 19.11.2026

بالتطبيق الرسمي لدائرة الأراضي والأملاك في دبي، Dubai REST، فيكم تفحصوا بأنفسكم ومجاناً كم أُنجز من المشروع، ومتى صار آخر تفتيش بموقع البناء، ولأي حساب ضمان عم تدفعوا، وإذا عقدكم مسجّل في أوقود (Oqood). بدليل كيف تفحصون المطوّر شرحت شو اللي بينفحص قبل التوقيع. وهون رح أفرجيكم كيف بتعملوا هيك بالتطبيق نفسه، شاشة بعد شاشة، وشو اللي فيكم تفحصوه فيه كمان: الوسيط العقاري، ومؤشر الإيجارات، ومؤشر رسوم الخدمات.

باختصار

- بخدمة "حالة المشروع" (Project Status، مشروعي) بتطلع نسبة الإنجاز وتاريخ التفتيش، وفيكم كمان تنزلوا تقرير التفتيش وتشوفوا صور من موقع البناء، وبيانات المطوّر، وبيانات حساب الضمان.
- بخدمة "التحقق من سند الملكية" (Title Deed Verification) بينفحص سند الملكية، وبالعقار اللي لسا قيد الإنشاء بينفحص كمان التسجيل في أوقود حسب رقم العقد.
- وفيكم بالتطبيق كمان تفحصوا بطاقة الوسيط العقاري، ومؤشر الإيجارات، ومؤشر رسوم الخدمات بالمبنى.

في هذا الدليل

01 شو اللي فيكم تفحصوه في Dubai REST
02 خطوة بخطوة: حالة المشروع
03 كيف تقرأوا اللي بيطلع قدامكم
04 فحص أوقود وسند الملكية
05 فحص الوسيط العقاري
06 مؤشر الإيجارات ومؤشر رسوم الخدمات
07 شو اللي ما بيخبركم عنه التطبيق
08 شو اللي بنفحصه بالمرافقة

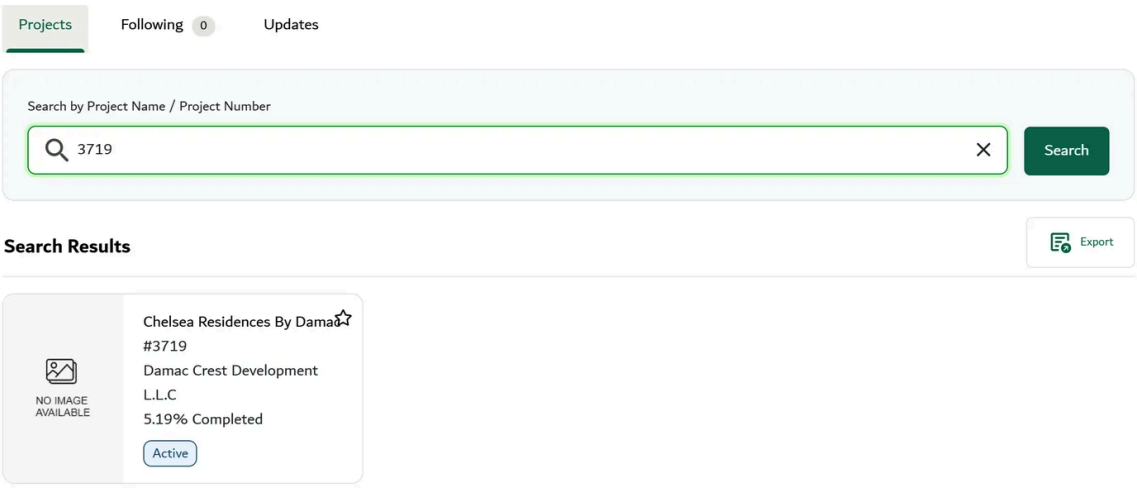
01 شو اللي فيكم تفحصوه في Dubai REST

ما الذي نفحصه	الخدمة في التطبيق	ما الذي يظهر	متى يفيد ذلك
تقدّم البناء	حالة المشروع (مشروعي)	نسبة الإنجاز، وتاريخ التفتيش، وتقرير التفتيش والصور	قبل التوقيع، وفي كل مرة تصل فيها مطالبة بالدفع
حساب الضمان	حالة المشروع	البنك وبيانات حساب المشروع	قبل كل تحويل مالي
تسجيلكم	التحقق من سند الملكية	هل سند الملكية أو عقد أوقود ساري المفعول	بعد التوقيع، وبعد التسليم
الوسيط العقاري	التحقق من البطاقة (Validate E-Card)	أن البطاقة صادرة عن مؤسسة التنظيم العقاري (RERA)، ولأي نشاط	قبل العمل مع وسيط
الإيجار	مؤشر الإيجارات	متوسط الإيجار لعقارات مشابهة	عند التخطيط للتأجير
رسوم الخدمات	مؤشر رسوم الخدمات	التعرفة المعتمدة للمبنى	قبل الشراء، وللتحقق من فاتورة المطوّر

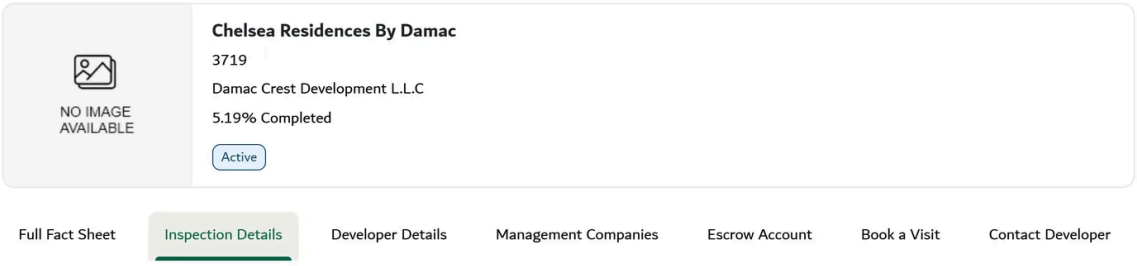
02 خطوة بخطوة: حالة المشروع

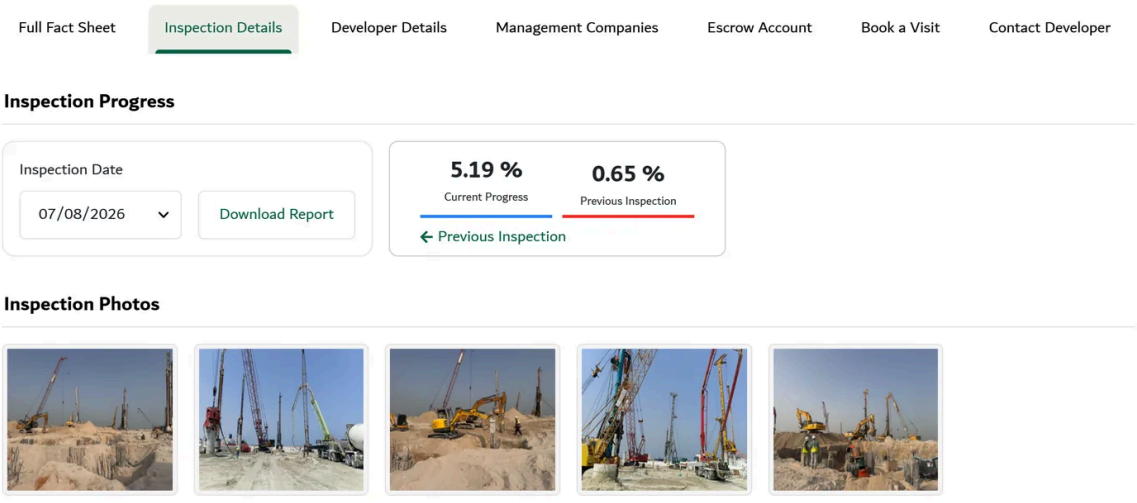
1. نزّلوا Dubai REST من App Store أو Google Play. التطبيق متوفر بالعربية والإنجليزية.
2. في الشريط السفلي اضغطوا على Services (الخدمات)، واختاروا من القائمة Project Status (مشروعي).
3. دوروا على المشروع بالاسم، واختاروه من القائمة. جنب كل مشروع مكتوب إذا كان نشط، أو مكتمل، أو ملغى.
4. في صفحة المشروع يظهر رقم المشروع، وحالته، وبيانات المطوّر، وبيانات حساب الضمان.
5. جنب نسبة الإنجاز، على صورة المبنى، في سهم. هذا السهم بيفتح تفاصيل التفتيش: تاريخ التفتيش، وتقرير التفتيش للتنزيل، وصور من موقع البناء.
6. إذا بدكم تزوروا موقع البناء، عبّوا الاسم والبريد الإلكتروني ورقم التلفون بنموذج "Book a Visit" (حجز زيارة)، والمطوّر رح يتواصل معكم.

هيك بتظهر الخدمة على موقع دائرة الأراضي والأملاك في دبي، بخدمة Project Status. ونفس المعلومات بتظهر بالتطبيق. المثال هو مشروع Chelsea Residences رقم 3719، والصور مأخوذة بتاريخ 13.10.2026.

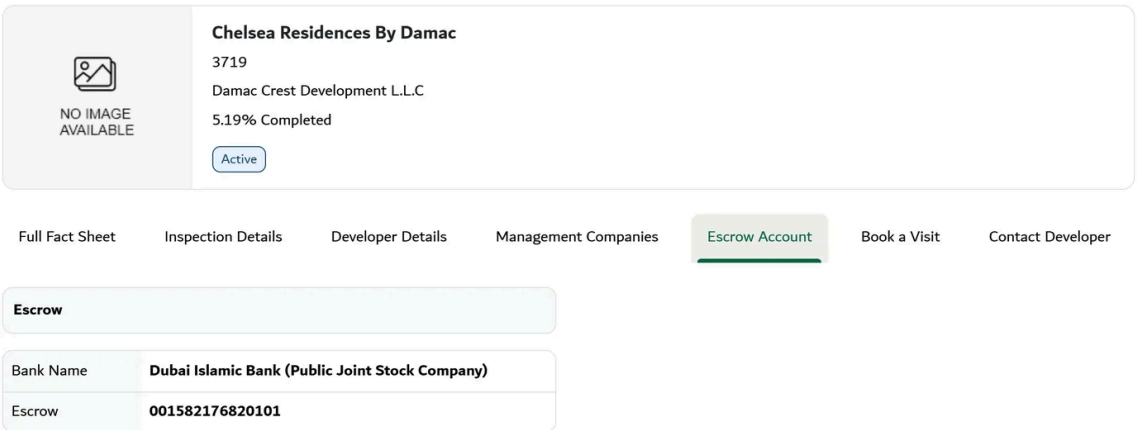


البحث برقم المشروع





نسبة الإنجاز وتاريخ الفحص وصور من الموقع



Escrow

Bank Name	**Dubai Islamic Bank (Public Joint Stock Company)**
Escrow	**001582176820101**

البنك ورقم حساب الضمان

03 كيف تقرأوا اللي بيطلع قدامكم

- **نسبة الإنجاز مرتبطة بتاريخ محدّد.** النسبة بتظهر مع تاريخ التفتيش اللي انقاست فيه. عشان هيك شوفوا التاريخ أولاً: نسبة من قبل كم شهر ما بتخبركم شو عم يصير اليوم. مثلاً، بمشروع OceanZ المعروض بالموقع، أظهرت بيانات دائرة الأراضي والأملاك نسبة 50.04%، بتاريخ 25.08.2026.
- **تقرير التفتيش والصور.** فيكم تنزلوا التقرير، والصور مأخوذة من التفتيش بموقع البناء. الأفضل تحفظوا لقطة شاشة للنسبة وللتاريخ بكل مرة بتدفعوا فيها دفعة مرتبطة بتقدّم البناء.
- **التواريخ.** في صفحة المشروع يظهر تاريخ التسجيل، وتاريخ بدء البناء، وتاريخ الإنجاز المتوقع. قارنوا التاريخ المتوقع بموعد التسليم المكتوب في عقدكم.
- **حساب الضمان.** لازم يكون البنك ورقم الحساب بالتطبيق مطابقين للي مكتوب بتعليمات الدفع وبالعقد. أي طلب لتحويل الأموال لحساب ثاني هو سبب إنكم توقفوا وتسألوا (الشرح الكامل بدليل كيف تفحصون المطوّر).

04 فحص أوقود وسند الملكية

1. في Services اختاروا Title Deed Verification (التحقق من سند الملكية).
2. اختاروا أحد خيارين: فحص العقار فقط (Validate Property)، أو فحص العقار واسم المالك (Validate Owner and Property).
3. دخّلوا رقم السند وسنته، وهم مكتوبين تحت الباركود بالسند، ونوع العقار (شقة أو فيلا أو أرض). ولما تفحصوا العقار والمالك ضيفوا كمان اسم المالك.
4. **بالعقار اللي لسا قيد الإنشاء:** بدل رقم السند، دخّلوا رقم العقد في أوقود وسنته.
5. اضغطوا Validate، وتظهر النتيجة على الشاشة.

متى بيفيدكم هذا: بعد ما يسجّل المطوّر العقد، عشان تتأكدوا إنه الشراء مسجّل. وبعد التسليم، عشان تتأكدوا إنه سند الملكية صدر (شوفوا دليل يوم التسليم في دبي).

05 فحص الوسيط العقاري

قبل ما تشتغلوا مع وسيط عقاري، اطلبوا منه رقم بطاقته. بـ Services اختاروا Validate E-Card، واختاروا نوع البطاقة ودخّلوا الرقم. النتيجة بتبيّن إذا البطاقة صادرة عن مؤسسة التنظيم العقاري (RERA)، ولأي نشاط. وبالتطبيق كمان في قائمة بالوسطاء وبمكاتب الوساطة العقارية.

06 مؤشر الإيجارات ومؤشر رسوم الخدمات

- **مؤشر الإيجارات:** بيبيّن متوسط الإيجار لعقارات مشابهة بنفس المنطقة. فيكم تدوّروا برقم سند الملكية، أو برقم عقد الإيجار (Ejari)، أو حسب المنطقة ونوع العقار وعدد الغرف. هذا بيساعدكم تخططوا للتأجير بدون ما تعتمدوا على الأسعار بالإعلانات. والمؤشر ما بيضمن إيجار معيّن.

- **مؤشر رسوم الخدمات:** بيبين تعرفة رسوم الخدمات المعتمدة للمبنى، حسب السنة. قبل الشراء دوّروا باسم المشروع أو على الخريطة، بدون رقم سند. أما البحث برقم سند الملكية فهو للي عنده سند أصلاً. وافحصوا المؤشر مرة ثانية لما توصلكم فاتورة رسوم خدمات من المطوّر أو من شركة الإدارة (شوفوا دليل التكاليف).

07 شو اللي ما بيخبركم عنه التطبيق

- ما بيصنّف المطوّرين، ونسبة الإنجاز العالية مش وعد بموعد التسليم.
- ما بيغني عن العقد. موعد التسليم، وفترة السماح، والتعويض عن التأخير مكتوبين بالعقد بس.
- بيغطي دبي بس. المشروع في رأس الخيمة أو أبوظبي بينفحص عند جهة تنظيمية ثانية (شوفوا المقارنة بين الإمارات).

08 شو اللي بنفحصه بالمرافقة

مع كل مستثمر برافقه، بنراجع المشروع مع بعض بالتطبيق قبل التوقيع، وبنقارن حساب الضمان بتعليمات الدفع، وبنتأكد إنه العقد تسجّل في أوقود. بعد مكالمة الاستشارة الأولى بقدر أقدّم عرض سعر، وبيعتمد على عملية البيع والخدمات المطلوبة.

أسئلة شائعة

هل التطبيق مدفوع؟

لا. يُنزَّل مجاناً من App Store أو Google Play.

هل لازم أسجل عشان أشوف حالة المشروع؟

لا. من تجربتي، فيكم تفتحوا Project Status وتشوفوا حالة المشروع بدون تسجيل الدخول وبدون ما تفتحوا حساب.

شو أعمل إذا كانت النسبة بالتطبيق أقل من اللي انحكالي؟

احفظوا لقطة شاشة مع التاريخ، واسألوا المطوّر كتابياً. وإذا كان التسليم متأخراً بالفعل، انظروا القسم عن التأخر في التسليم في دليل كيف تفحصون المطوّر.

كيف أفحص سند ملكية عقار بتطبيق Dubai REST؟

في Services اختاروا Title Deed Verification، ودخّلوا رقم السند وسنته، اللي مكتوبين تحت الباركود بالسند، ونوع العقار. وإذا بدكم تفحصوا المالك كمان، ضيفوا اسمه. اضغطوا Validate، وبتظهر تفاصيل العقار وحالته، مثلاً إذا كان مرهون. ولما تشتروا عقار مُعاد بيعه، الفحص مع اسم المالك بيساعدكم تتأكدوا إنه البائع هو المالك المسجّل.

كيف أتأكد إنه عقدي مسجّل في أوقود؟

في Title Deed Verification، برقم العقد في أوقود وسنته بدلاً من رقم السند.

وين بشوف قديش رسوم الخدمات بالمبنى؟

في مؤشر رسوم الخدمات، في التطبيق أو في موقع دائرة الأراضي والأملاك.

المصادر

- ما يعرضه التطبيق (نسبة الإنجاز، والصور، ورقم حساب الضمان، ومؤشر الإيجارات، ومؤشر رسوم الخدمات، وقائمة الوسطاء العقاريين): DLD, Dubai REST؛ DLD، الأسئلة الشائعة (مؤشر رسوم الخدمات والوسطاء في التطبيق) (فُحص في 13.10.2026).
- التنقّل في حالة المشروع (Services، وProject Status، والبحث بالاسم، ونشط/مكتمل/ملغى، وبيانات المطوّر، وحساب الضمان، والسهم إلى تفاصيل التفتيش، والتقرير للتنزيل، والصور، وتواريخ التسجيل والبدء والإنجاز المتوقع، وBook a Visit): DLD، دليل خدمة Project Status (PDF)؛ Gulf News، حُدّث في 12.08.2023 (فُحص في 13.10.2026).
- رقم (25.08.2026، 50.04%) OceanZ: تقرير DLD، كما في صفحة المشروع في الموقع.
- Title Deed Verification (Services، والخيارات، والرقم والسنة تحت الباركود، ونوع العقار، وValidate، والنتيجة وحالة العقار): DLD، دليل الخدمة (PDF)؛ Bayut، حُدّث في 21.09.2026؛ Property Finder، حُدّث في 16.01.2026 (فُحص في 19.11.2026).
- رقم العقد في أوقود وسنته بدلاً من رقم سند الملكية: Bayut, 21.09.2026؛ Property Finder, 16.01.2026 (فُحص في 19.11.2026).
- التحقق من بطاقة الوسيط العقاري (Validate E-Card، بطاقات مؤسسة التنظيم العقاري (RERA) بحسب نوع النشاط): DLD، دليل الخدمة (PDF)، قائمة الخدمات؛ DLD, Validate E-Card (فُحص في 13.10.2026).
- مؤشر الإيجارات في التطبيق وعلى الموقع، والبحث بسند الملكية أو بعقد الإيجار (Ejari) أو بالمنطقة: DLD, Dubai REST؛ Property Finder, 01.08.2026 (فُحص في 13.10.2026).
- مؤشر رسوم الخدمات في التطبيق وعلى الموقع: DLD، الأسئلة الشائعة؛ Gulf News، حُدّث في 13.02.2026 (فُحص في 13.10.2026).
- مؤشر رسوم الخدمات، ثلاث طرق للبحث: DLD, Service Charge Index؛ Gulf News.
- لا يوجد تصنيف رسمي للمطوّرين، وحساب الضمان: مصادر دليل "كيف تفحصون المطوّر" في الموقع (فُحص في 13.10.2026).
- يمكن رؤية حالة المشروع دون تسجيل الدخول: تجربتي الشخصية، 2026.

عم تفحصوا مشروع بالتطبيق؟

ابعتولي اسم المشروع، وبنراجع مع بعض شو بيطلع هناك.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة وصحيحة حتى تاريخ التحديث. قد تتغيّر الخدمات في التطبيق، لذلك تحقّقوا أيضاً على موقع دائرة الأراضي والأملاك.