איך בודקים פרויקט בדובאי באפליקציה Dubai REST: אחוז השלמה, חשבון נאמנות, Oqood ומתווך, צעד אחרי צעד

נכתב על ידי אוסאמה חאג' יחיא, מייסד U810 Properties | עודכן לאחרונה: 19.11.2026

באפליקציה הרשמית של רשות המקרקעין של דובאי, Dubai REST, אפשר לבדוק בעצמכם ובחינם כמה מהפרויקט כבר נבנה, מתי נעשתה הבדיקה האחרונה באתר הבנייה, לאיזה חשבון נאמנות משלמים, ואם החוזה שלכם רשום ב-Oqood. במדריך איך בודקים יזם הסברתי מה בודקים לפני שחותמים. כאן אני מראה איך עושים את זה באפליקציה עצמה, מסך אחרי מסך, וגם מה עוד אפשר לבדוק בה: מתווך, מדד שכר הדירה ומדד דמי השירות.

בקצרה

- בשירות "סטטוס פרויקט" (Project Status, Mashrooi) רואים את אחוז ההשלמה ואת תאריך הבדיקה, ואפשר גם להוריד דוח בדיקה ולראות תמונות מאתר הבנייה, את פרטי היזם ואת פרטי חשבון הנאמנות.
- בשירות "אימות תעודת בעלות" (Title Deed Verification) בודקים את תעודת הבעלות, ובנכס שעדיין בבנייה גם את הרישום ב-Oqood לפי מספר החוזה.
- באפליקציה אפשר גם לבדוק כרטיס של מתווך, את מדד שכר הדירה ואת מדד דמי השירות של הבניין.

במדריך הזה

01 מה אפשר לבדוק ב-Dubai REST
02 צעד אחרי צעד: סטטוס הפרויקט
03 איך קוראים את מה שרואים
04 בדיקת Oqood ותעודת בעלות
05 בדיקת מתווך
06 מדד שכר הדירה ומדד דמי השירות
07 מה האפליקציה לא אומרת לכם
08 מה בודקים בליווי

01 מה אפשר לבדוק ב-Dubai REST

מה בודקים	השירות באפליקציה	מה רואים	מתי זה שימושי
התקדמות הבנייה	סטטוס פרויקט (Mashrooi)	אחוז השלמה, תאריך הבדיקה, דוח בדיקה ותמונות	לפני החתימה, ובכל פעם שמגיעה דרישת תשלום
חשבון הנאמנות	סטטוס פרויקט	הבנק ופרטי החשבון של הפרויקט	לפני כל העברת כסף
הרישום שלכם	אימות תעודת בעלות	אם התעודה או חוזה ה-Oqood תקפים	אחרי החתימה, ואחרי קבלת המפתח
המתווך	אימות כרטיס (Validate E-Card)	שהכרטיס הונפק על ידי RERA ולאיזו פעילות	לפני שעובדים עם מתווך
שכר דירה	מדד שכר הדירה	שכר הדירה הממוצע לנכסים דומים	כשמתכננים השכרה
דמי שירות	מדד דמי השירות	התעריף שאושר לבניין	לפני הקנייה, וכדי לבדוק חשבון מהיזם

02 צעד אחרי צעד: סטטוס הפרויקט

1. מורידים את Dubai REST מ-App Store או מ-Google Play. האפליקציה באנגלית ובערבית.
2. בסרגל התחתון לוחצים על Services, ומהרשימה בוחרים Project Status (Mashrooi).
3. מחפשים את הפרויקט לפי השם, ובוחרים אותו מהרשימה. ליד כל פרויקט כתוב אם הוא פעיל, גמור או מבוטל.
4. בעמוד הפרויקט רואים את מספר הפרויקט, את הסטטוס, את פרטי היזם ואת פרטי חשבון הנאמנות.
5. ליד אחוז ההשלמה, על תמונת הבניין, יש חץ. הוא פותח את פרטי הבדיקה: תאריך הבדיקה, דוח הבדיקה להורדה ותמונות מאתר הבנייה.
6. אם רוצים לבקר באתר הבנייה, ממלאים שם, מייל וטלפון בטופס "Book a Visit", והיזם יחזור אליכם.

כך זה נראה באתר של רשות המקרקעין, בשירות Project Status. אותו מידע מופיע באפליקציה. הדוגמה היא Chelsea Residences, פרויקט 3719, וצולמה ב-13.10.2026.

Projects | Following 0 | Updates

Search by Project Name / Project Number

3719

Search

Search Results

Export

NO IMAGE AVAILABLE

Chelsea Residences By Dama

#3719

Damac Crest Development L.L.C

5.19% Completed

Active

חיפוש לפי מספר הפרויקט

NO IMAGE AVAILABLE

Chelsea Residences By Damac

3719

Damac Crest Development L.L.C

5.19% Completed

Active

Full Fact Sheet | Inspection Details | Developer Details | Management Companies | Escrow Account | Book a Visit | Contact Developer

Inspection Progress

Inspection Date

07/08/2026

Download Report

5.19 %
Current Progress

0.65 %
Previous Inspection

← Previous Inspection

Inspection Photos



אחוז ההשלמה, תאריך הבדיקה ותמונות מהשטח

NO IMAGE AVAILABLE

Chelsea Residences By Damac

3719

Damac Crest Development L.L.C

5.19% Completed

Active

Full Fact Sheet | Inspection Details | Developer Details | Management Companies | Escrow Account | Book a Visit | Contact Developer

Escrow

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

03 איך קוראים את מה שרואים

- **אחוז ההשלמה שייך לתאריך מסוים.** האחוז מופיע יחד עם תאריך הבדיקה שבה הוא נמדד. לכן מסתכלים קודם על התאריך: אחוז מלפני כמה חודשים לא מספר מה קורה היום. לדוגמה, בפרויקט OceanZ שמופיע באתר, הנתון של רשות המקרקעין הראה 50.04%, נכון ל-25.08.2026.
- **דוח הבדיקה והתמונות.** את הדוח אפשר להוריד, והתמונות מגיעות מהבדיקה באתר הבנייה. כדאי לשמור צילום מסך של האחוז ושל התאריך בכל פעם שאתם משלמים תשלום שקשור להתקדמות הבנייה.
- **תאריכים.** בעמוד הפרויקט מופיעים תאריך הרישום, תאריך תחילת הבנייה ותאריך הסיום הצפוי. משווים את התאריך הצפוי למועד קבלת המפתח שכתוב בחוזה שלכם.
- **חשבון הנאמנות.** הבנק ומספר החשבון באפליקציה צריכים להיות זהים למה שכתוב בהוראות התשלום ובחוזה. בקשה להעביר כסף לחשבון אחר היא סיבה לעצור ולשאול (ההסבר המלא במדריך איך בודקים יזם).

04 בדיקת Oqood ותעודת בעלות

1. ב-Services בוחרים Title Deed Verification.
2. בוחרים אחת משתי אפשרויות: בדיקה של הנכס בלבד (Validate Property), או בדיקה של הנכס ושל שם הבעלים (Validate Owner and Property).
3. ממלאים את מספר התעודה ואת השנה שלה, שכתובים מתחת לברקוד בתעודה, ואת סוג הנכס (דירה, וילה או קרקע). בבדיקה של הנכס והבעלים מוסיפים גם את שם הבעלים.
4. **בנכס שעדיין בבנייה:** במקום מספר התעודה ממלאים את מספר החוזה ב-Oqood ואת השנה שלו.
5. לוחצים Validate, והתוצאה מופיעה על המסך.

מתי זה שימושי: אחרי שהיזם רשם את החוזה, כדי לוודא שהרכישה רשומה. ואחרי קבלת המפתח, כדי לוודא שתעודת הבעלות הונפקה (ראו את המדריך יום המסירה בדובאי).

05 בדיקת מתווך

לפני שעובדים עם מתווך, מבקשים ממנו את מספר הכרטיס שלו. ב-Services בוחרים Validate E-Card, בוחרים את סוג הכרטיס ומקלידים את המספר. התוצאה מראה אם הכרטיס הונפק על ידי RERA, ולאיזו פעילות. באפליקציה יש גם רשימה של מתווכים ושל משרדי תיווך.

06 מדד שכר הדירה ומדד דמי השירות

- **מדד שכר הדירה:** מראה את שכר הדירה הממוצע לנכסים דומים באותו אזור. אפשר לחפש לפי מספר תעודת בעלות, לפי מספר חוזה שכירות (Ejari) או לפי אזור, סוג נכס ומספר חדרים. זה עוזר לתכנן השכרה בלי להסתמך על מחירים במודעות. המדד לא מבטיח שכר דירה מסוים.

- **מדד דמי השירות:** מראה את התעריף לדמי השירות שאושר לבניין, לפי שנה. לפני הקנייה מחפשים לפי שם הפרויקט או במפה, בלי מספר תעודה. החיפוש לפי מספר תעודת בעלות מיועד למי שכבר יש לו תעודה. בודקים את המדד שוב כשמגיע חשבון דמי שירות מהיזם או מחברת הניהול (ראו את המדריך על העלויות).

07 מה האפליקציה לא אומרת לכם

- היא לא מדרגת יזמים, ואחוז השלמה גבוה הוא לא הבטחה למועד קבלת המפתח.
- היא לא מחליפה את החוזה. מועד קבלת המפתח, תקופת החסד והפיצוי על עיכוב כתובים רק בחוזה.
- היא מכסה רק את דובאי. פרויקט בראס אל חיימה או באבו דאבי נבדק מול רגולטור אחר (ראו את ההשוואה בין האמירויות).

08 מה בודקים בליווי

עם כל משקיע שאני מלווה אנחנו עוברים יחד על הפרויקט באפליקציה לפני החתימה, משווים את חשבון הנאמנות להוראות התשלום, ובודקים שהחוזה נרשם ב-Oqood. אחרי שיחת הייעוץ הראשונה אפשר לתת הצעת מחיר. היא תלויה בתהליך המכירה ובשירותים המבוקשים.

שאלות נפוצות

האפליקציה עולה כסף?

לא. מורידים אותה בחינם מ-App Store או מ-Google Play.

צריך להירשם כדי לראות סטטוס פרויקט?

לא. מהניסיון שלי, אפשר לפתוח את Project Status ולראות את הסטטוס של הפרויקט בלי להתחבר ובלי לפתוח חשבון.

מה עושים אם האחוז באפליקציה נמוך ממה שאמרו לי?

שומרים צילום מסך עם התאריך, ושואלים את היזם בכתב. אם קבלת המפתח כבר מתעכבת, ראו את הסעיף על עיכוב בקבלת המפתח במדריך איך בודקים יזם.

איך בודקים באפליקציה את תעודת הבעלות של נכס?

ב-Services בוחרים Title Deed Verification, וממלאים את מספר התעודה ואת השנה שלה, שכתובים מתחת לברקוד, ואת סוג הנכס. אם רוצים לבדוק גם את הבעלים, מוסיפים את שם הבעלים. לוחצים Validate, והתוצאה מראה את פרטי הנכס ואת המצב שלו, למשל אם הוא משועבד למשכנתא. בנכס יד שנייה, הבדיקה עם שם הבעלים עוזרת לוודא שהמוכר הוא הבעלים הרשום.

איך בודקים שהחוזה שלי רשום ב-Oqood?

ב-Title Deed Verification, עם מספר החוזה ב-Oqood והשנה שלו במקום מספר התעודה.

איפה רואים כמה עולים דמי השירות בבניין?

במדד דמי השירות, באפליקציה או באתר של רשות המקרקעין.

מקורות

- מה האפליקציה מציגה (אחוז השלמה, תמונות, מספר חשבון נאמנות, מדד שכר דירה, מדד דמי שירות, רשימת מתווכים): DLD, Dubai REST; DLD, שאלות נפוצות (מדד דמי השירות ומתווכים באפליקציה) (נבדק 13.10.2026).
- הניווט בסטטוס פרויקט (Services, Project Status, חיפוש לפי שם, פעיל/גמור/מבוטל, פרטי יזם, חשבון נאמנות, חץ לפרטי הבדיקה, דוח להורדה, תמונות, תאריכי רישום, התחלה וסיום צפוי, Book a Visit): DLD, מדריך השירות Gulf News ;(Project Status (PDF, עודכן 12.08.2023 (נבדק 13.10.2026).
- נתון (OceanZ (50.04%, 25.08.2026: דוח DLD, כמו בעמוד הפרויקט באתר.
- Title Deed Verification (Services, שתי האפשרויות, מספר ושנה מתחת לברקוד, סוג נכס, Validate, התוצאה ומצב הנכס): DLD, מדריך השירות (PDF); Bayut, עודכן 21.09.2026; Property Finder, עודכן 16.01.2026 (נבדק 19.11.2026).
- מספר חוזה ושנה ב-Oqood במקום מספר התעודה: Property Finder, 16.01.2026; Bayut, 21.09.2026 (נבדק 19.11.2026).
- אימות כרטיס מתווך (Validate E-Card, כרטיסים של RERA לפי סוג פעילות): DLD, מדריך השירות (PDF), רשימת השירותים; DLD, Validate E-Card (נבדק 13.10.2026).
- מדד שכר הדירה באפליקציה ובאתר, וחיפוש לפי תעודה, Ejari או אזור: DLD, Dubai REST; Property Finder, 01.08.2026 (נבדק 13.10.2026).
- מדד דמי השירות באפליקציה ובאתר: DLD, שאלות נפוצות; Gulf News, עודכן 13.02.2026 (נבדק 13.10.2026).
- מדד דמי השירות, שלוש דרכי חיפוש: Gulf News ;DLD, Service Charge Index.
- אין דירוג רשמי ליזמים, חשבון נאמנות: המקורות של המדריך "איך בודקים יזם" באתר (נבדק 13.10.2026).
- אפשר לראות סטטוס פרויקט בלי להתחבר: הניסיון שלי, 2026.

בודקים פרויקט באפליקציה?

שלחו לי את שם הפרויקט, ונעבור יחד על מה שמופיע שם.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי ונכון לתאריך העדכון. השירותים באפליקציה יכולים להשתנות, ולכן בודקים גם באתר של רשות המקרקעין.