חלק 2 מתוך המדריך: דמי ניהול ותשואה נטו בדובאי: כמה נשאר מהשכירות אחרי ההוצאות

איך בודקים את דמי השירות של בניין מסוים

נכתב על ידי אוסאמה חאג' יחיא, מייסד U810 Properties | עודכן לאחרונה: 18.11.2026

לפני שקונים, בודקים את התעריף שאושר לבניין, ולא מסתפקים במספר שהמוכר או נציג המכירות אמר.

1. נכנסים לשירות "Service Charge Index" באתר של רשות המקרקעין, או באפליקציה Dubai REST.
2. בוחרים את שם הפרויקט, את סוג השימוש (מגורים, משרדים או מסחר) ואת השנה.
3. התעריף שאושר מופיע מיד, עם פירוט ועם שם החברה שמנהלת את הבניין. באתר אפשר לחפש גם לפי מספר תעודת הבעלות (Title Deed) או לפי מפה.
4. מכפילים את התעריף לרגל רבועה בשטח של הדירה, כדי לקבל את הסכום השנתי.
5. משווים למה שאמרו לכם. אם יש פער, שואלים בכתב.

בנכס על הנייר: לבניין שעוד לא נמסר אין עדיין תקציב מאושר. אפשר לבדוק את התעריף בבניינים שהיזם כבר מסר באותו אזור, אבל זו רק הערכה.

לקח שלי: כשקניתי את הנכס שלי, לא בדקתי את דמי השירות לפני הקנייה. היום אני יודע שזו אחת הבדיקות הראשונות שצריך לעשות, ולכן אני עושה אותה עם כל משקיע שאני מלווה, עוד לפני שהוא מחליט.

המדריך המלא באתר: u810properties.com/guide-netyield

רוצים לדעת כמה באמת נשאר?

שלחו לי את הנכס שאתם בודקים, ונחשב יחד תשואה נטו לפי המספרים שלו.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי ונכון לתאריך העדכון. הוא לא ייעוץ השקעות ולא ייעוץ מס. המספרים בדוגמה הם הנחות לצורך החישוב, ולא נתוני שוק, תחזית או הבטחה לתשואה.