

01 / ОБЪЕКТ И РЕШЕНИЕ

Princess Tower

2026-09-05 · Apartment · 900 sqft · 1 сп.

ВЫВОД HOME PULSE

Запросите обоснование премии.

Введённая цена на AED 115,836 выше верхней границы диапазона. До депозита запросите обоснование отличий в виде, этаже, состоянии и условиях договора.

ДИАПАЗОН ПО СДЕЛКАМ**AED 1,304,655 – AED 1,384,164**

По зарегистрированным сделкам; цена продажи не гарантирована.

ВВЕДЁННАЯ ЦЕНА**AED 1,500,000**

Вводные этой проверки.

ОСНОВАНИЕ ОЦЕНКИ**5 записей**

Этот дом · 6 мес. · качество 53/100

Введённая цена на AED 115,836 выше верхней границы диапазона. До депозита запросите обоснование отличий в виде, этаже, состоянии и условиях договора.

ОБРАЗЕЦ · Демонстрационные вводные, не действующее объявление.

02 / ЦЕНА И АНАЛОГИ

Цена в контексте рынка.

Этот дом · 5 отобранных записей

МЕДИАННЫЙ ОРИЕНТИР

AED 1,325,485

С учётом площади и свежести сделок.

ОТЛИЧИЕ ОТ МЕДИАНЫ

AED 174,515

13.2%

ВАША ЦЕНА

Взвешенные 25–75-й процентиля

Диапазон описывает выбранные регистрации. Это не максимальный оффер и не официальная оценка.

БЛИЖАЙШИЕ АНАЛОГИ

PRINCESS TOWER

2026-08-27 · 923.4 sqft · Готовая недвижимость

AED 1,360,000
PRINCESS TOWER

2026-08-06 · 922.6 sqft · Готовая недвижимость

AED 1,250,000
PRINCESS TOWER

2026-08-31 · 862.3 sqft · Готовая недвижимость

AED 1,250,000
PRINCESS TOWER

2026-05-06 · 862.3 sqft · Готовая недвижимость

AED 1,334,357

Все выбранные записи, идентификаторы и веса находятся в приложении.

03 / ИСТОРИЯ РЫНКА

Посмотрите, как менялись цены.

Медианы по месяцам. Под каждым месяцем указано число сделок или договоров аренды в расчёте.

ПРОДАЖИ · AED / SQFT



История дома — отдельная выборка от оценки. На медиану влияет состав проданных объектов.

АРЕНДА · AED / ГОД

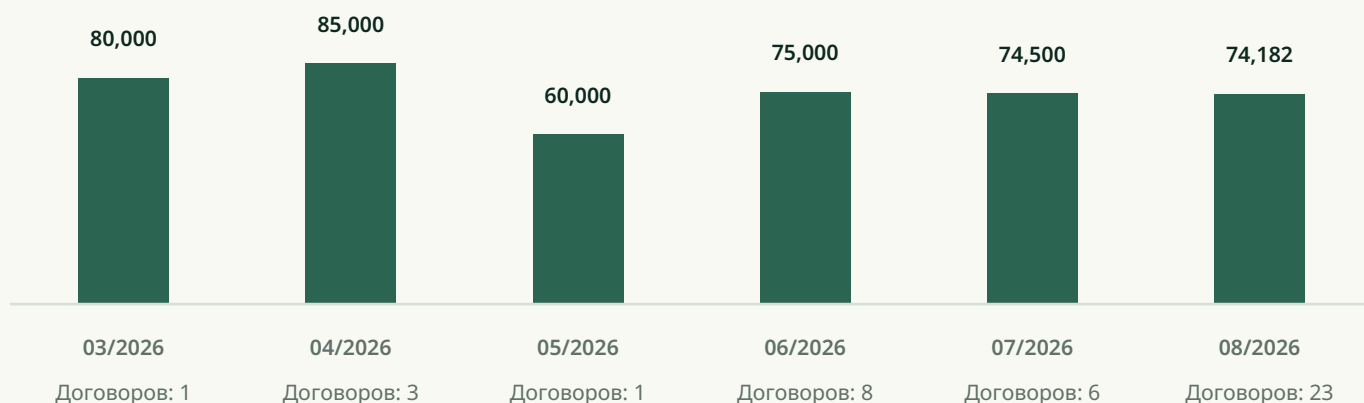


Отобранные договоры Ejari. В открытых записях нет числа спален; совпадение проекта не подтверждает конкретный корпус.

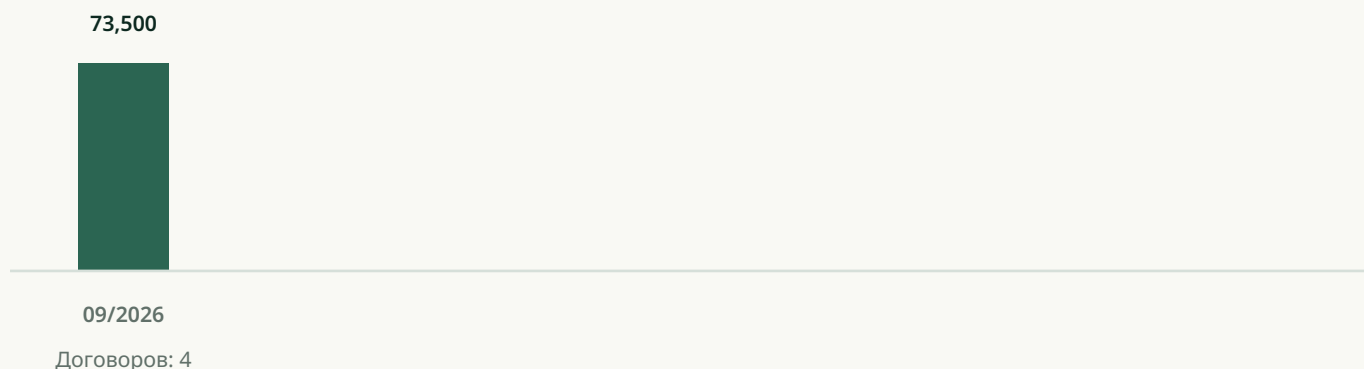
04 / ИСТОРИЯ РЫНКА

Посмотрите, как менялись цены.

Медианы по месяцам. Под каждым месяцем указано число сделок или договоров аренды в расчёте.

АРЕНДА · AED / ГОД


Отобранные договоры Ejari. В открытых записях нет числа спален; совпадение проекта не подтверждает конкретный корпус.

АРЕНДА · AED / ГОД


Отобранные договоры Ejari. В открытых записях нет числа спален; совпадение проекта не подтверждает конкретный корпус.

05 / ВАШИ РАСХОДЫ И ДОХОД

Что остаётся после расходов.

Вводные и допущения отмечены отдельно. Неизвестные расходы не считаются нулевыми.

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД / ГОД

AED 58,500

До финансирования

РАСЧЁТНАЯ ДОХОДНОСТЬ

3.9%

До расходов покупки и финансирования

Годовая аренда

Отобранные договоры

AED 80,000
Сервисный сбор

15 AED/sqft · Допущение

AED 13,500
Резерв на эксплуатацию

10.0% · Допущение

AED 8,000

ЕСЛИ СЕРВИСНЫЙ СБОР ВЫШЕ

15 AED/sqft		3.9%
25 AED/sqft		3.3%
35 AED/sqft		2.7%

Меняется только допущение сервисного сбора. Это сценарии, не подтверждённые тарифы и не прогноз.

<https://dubailand.gov.ae/en/eservices/service-charge-index-overview/service-charge-index/>

06 / ЛИЧНЫЕ СЦЕНАРИИ

Цена — только часть затрат.

Расчёт по вводным отчёта. Обновите его после подтверждения расходов.

ЦЕНА + РАСХОДЫ ПОКУПКИ

AED 1,580,000

До финансирования

ДЕНЬГИ ЗА ГОД ПОСЛЕ ИПОТЕКИ

AED 10,500

По введённому платежу

Расходы покупки

AED 80,000

Платёж по ипотеке в месяц

AED 4,000

Целевая доходность меняет ориентир цены

При вашей целевой доходности 5.0%: AED 1,170,000. Рассчитано по чистому доходу модели; это не рыночная оценка и не согласованная цена продавца.

Что может изменить решение

Простой, ремонт, изменение финансирования или задержка продажи меняют результат. Подтвердите состояние объекта и договор. Эти записи не определяют будущую цену и срок продажи.

07 / РАЙОН ВОКРУГ ВАШЕГО ОБЪЕКТА

Понимайте рынок вокруг объекта.

Срез района · 2026-09-03

ПРОДАЖИ ПО РЕЕСТРУ / 12 МЕС.

3,857

Вся кадастровая территория

ДОГОВОРЫ EJARI / 12 МЕС.

13,526

Весь район, не только этот дом

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ

28

Активны на дату среза

БУДУЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

8,875

Сроки и завершение не гарантированы

Что это значит для вас

Уточните, какие соседние проекты конкурируют за тех же арендаторов или покупателей и когда ожидается ввод. Объём будущего предложения — повод для проверки, а не доказательство избытка или прогноз цены.

Статистика района включает более широкий состав объектов, чем выборка вашей оценки. Разделяйте эти уровни в переговорах. Актуальные сравнения районов доступны бесплатно в Home Pulse.

08 / АЛЬТЕРНАТИВЫ

Где ещё проходили сделки в этом бюджете.

Исторические сделки, не действующие объявления. Проверьте доступность и конкретный объект перед сравнением предложений.

MARINA DIAMOND 4

Marsa Dubai

AED 1,010,000**2 подходящих продаж**

777 sqft · отличие площади -13.7% · 2026-03-31

Отличие от бюджета: AED -490,000. Вид, этаж и состояние требуют проверки.

ID: 1-11-2026-12191

ELITE RESIDENCE

Marsa Dubai

AED 1,220,000**11 подходящих продаж**

737 sqft · отличие площади -18.1% · 2026-09-03

Отличие от бюджета: AED -280,000. Вид, этаж и состояние требуют проверки.

ID: 1-11-2026-27243

09 / ПЛАН ДЕЙСТВИЙ

Превратите данные в аргументы.

Возьмите эту страницу на следующий разговор.

01 Разберите вопрос цены

Введённая цена на AED 115,836 выше верхней границы диапазона. До депозита запросите обоснование отличий в виде, этаже, состоянии и условиях договора.

02 Подтвердите расходы

Запросите фактическую ведомость сервисных сборов, обязательства по обслуживанию и условия финансирования. Замените допущения подтверждёнными суммами.

03 Осмотрите и проверьте

Проверьте состояние, полезную площадь, вид, шум, полномочия владельца/агента, идентификатор квартиры и занятость. Отчёт не проверял право собственности и юридическую чистоту.

04 Определите условия продолжения

Продолжайте, когда объект, расходы, документы и порядок оплаты понятны. Устраните существенные расхождения до невозвратного обязательства.

10 / МЕТОДИКА И ИСТОЧНИКИ

Понимайте основание вывода.

Датированный снимок зарегистрированных рыночных данных.

УРОВЕНЬ СОВПАДЕНИЯ

Этот дом

5 / 6 кандидатов

ИНДЕКС КАЧЕСТВА ДАННЫХ

53/100

Внутренний индекс, не вероятность точности

Период

6 мес.

Допуск площади

15.0%

Исключено выбросов

0

Данные района на

2026-09-03

Взвешенные 25–75-й процентиля и медиана рассчитаны по выбранным записям с весами площади и давности. Индекс качества учитывает объём, уровень совпадения, допуск и свежесть. История использует невзвешенные месячные медианы и может включать другую выборку. Объём данных района не подтверждает точность оценки квартиры.

Dubai Land Department / Data Dubai

<https://dubailand.gov.ae/en/open-data/real-estate-data/>

11 / ПРИЛОЖЕНИЕ · ДАННЫЕ

Отобранные регистрации продаж

5 записей сохранены полностью

ДАТА / ID / ОБЪЕКТ	СУММА / ПЛОЩАДЬ / ВЕС
1. 2026-08-31 · 1-11-2026-26734 PRINCESS TOWER · Existing Properties · 1 B/R	AED 1,250,000 862.3 sqft · w=0.882
2. 2026-08-27 · 1-11-2026-26515 PRINCESS TOWER · Existing Properties · 1 B/R	AED 1,360,000 923.4 sqft · w=0.918
3. 2026-08-06 · 1-11-2026-24326 PRINCESS TOWER · Existing Properties · 1 B/R	AED 1,250,000 922.6 sqft · w=0.885
4. 2026-05-06 · 1-11-2026-15453 PRINCESS TOWER · Existing Properties · 1 B/R	AED 1,334,357 862.3 sqft · w=0.706
5. 2026-04-08 · 1-11-2026-12982 PRINCESS TOWER · Existing Properties · 1 B/R	AED 1,418,883 922.6 sqft · w=0.704

12 / ПРИЛОЖЕНИЕ · ДАННЫЕ

Отобранные договоры аренды

102 записей сохранены полностью

ДАТА / ID / ОБЪЕКТ	СУММА / ПЛОЩАДЬ / ВЕС
1. 2026-09-05 · CNT2137034576 PRINCESS TOWER · New	AED 70,000 922.6 sqft · w=0.928
2. 2026-09-01 · CRT2136197076 PRINCESS TOWER · Renew	AED 77,709 922.6 sqft · w=0.920
3. 2026-09-01 · CNT2137000680 PRINCESS TOWER · New	AED 77,000 863.7 sqft · w=0.879
4. 2026-09-01 · CRT2136917976 PRINCESS TOWER · New	AED 65,000 864.7 sqft · w=0.882
5. 2026-08-31 · CRT2136832234 PRINCESS TOWER · New	AED 82,000 922.6 sqft · w=0.919
6. 2026-08-26 · CRT2136908516 PRINCESS TOWER · New	AED 72,000 863.7 sqft · w=0.869
7. 2026-08-25 · CNT2136944784 PRINCESS TOWER · New	AED 80,000 862.3 sqft · w=0.864
8. 2026-08-25 · CRT2136839537 PRINCESS TOWER · New	AED 72,000 863.7 sqft · w=0.868
9. 2026-08-25 · CNT2136915187 PRINCESS TOWER · New	AED 75,000 864.2 sqft · w=0.869
10. 2026-08-22 · CRT2136839093 PRINCESS TOWER · New	AED 78,000 923.7 sqft · w=0.900
11. 2026-08-15 · CRT2136741502 PRINCESS TOWER · New	AED 70,000 923.4 sqft · w=0.889
12. 2026-08-15 · CNT2136813859 PRINCESS TOWER · New	AED 65,000 862.3 sqft · w=0.847
13. 2026-08-13 · CNT2136802704 PRINCESS TOWER · New	AED 65,000 863.7 sqft · w=0.848

13 / ПРИЛОЖЕНИЕ · ДАННЫЕ

Отобранные договоры аренды

102 записей сохранены полностью

ДАТА / ID / ОБЪЕКТ	СУММА / ПЛОЩАДЬ / ВЕС
14. 2026-08-10 · CNT2136612107 PRINCESS TOWER · New	AED 68,000 864.2 sqft · w=0.845
15. 2026-08-10 · CNT2136711596 PRINCESS TOWER · New	AED 68,000 864.7 sqft · w=0.846
16. 2026-08-07 · CRT2136647006 PRINCESS TOWER · New	AED 75,000 922.6 sqft · w=0.878
17. 2026-08-07 · CNT2136715756 PRINCESS TOWER · Renew	AED 78,000 923.4 sqft · w=0.875
18. 2026-08-05 · CRT2136786576 PRINCESS TOWER · Renew	AED 72,000 864.7 sqft · w=0.838
19. 2026-08-05 · CRT2136643146 PRINCESS TOWER · New	AED 70,000 923.4 sqft · w=0.872
20. 2026-08-05 · CNT2136584768 PRINCESS TOWER · New	AED 74,182 862.3 sqft · w=0.831
21. 2026-08-04 · CRT2136647416 PRINCESS TOWER · New	AED 80,000 923.4 sqft · w=0.870
22. 2026-08-01 · CRT2136542946 PRINCESS TOWER · Renew	AED 108,000 922.1 sqft · w=0.869
23. 2026-08-01 · CRT2136460856 PRINCESS TOWER · New	AED 75,000 922.7 sqft · w=0.868
24. 2026-08-01 · CRT2136621596 PRINCESS TOWER · Renew	AED 81,000 864.7 sqft · w=0.832
25. 2026-08-01 · CNT2136507391 PRINCESS TOWER · New	AED 70,000 863.7 sqft · w=0.829
26. 2026-08-01 · CNT2135514325 PRINCESS TOWER · New	AED 113,333 863.7 sqft · w=0.829

14 / ПРИЛОЖЕНИЕ · ДАННЫЕ

Отобранные договоры аренды

102 записей сохранены полностью

ДАТА / ID / ОБЪЕКТ	СУММА / ПЛОЩАДЬ / ВЕС
27. 2026-08-01 · CRT2136557907 PRINCESS TOWER · New	AED 70,000 922.7 sqft · w=0.868
28. 2026-07-30 · CRT2136600866 PRINCESS TOWER · New	AED 89,000 923.7 sqft · w=0.861
29. 2026-07-25 · CNT2136276666 PRINCESS TOWER · New	AED 67,000 922.6 sqft · w=0.856
30. 2026-07-19 · CNT2136432009 PRINCESS TOWER · New	AED 74,000 864.2 sqft · w=0.810
31. 2026-07-15 · CNT2136212861 PRINCESS TOWER · Renew	AED 75,000 863.7 sqft · w=0.803
32. 2026-07-04 · CNT2136487085 PRINCESS TOWER · Renew	AED 75,000 922.6 sqft · w=0.823
33. 2026-07-01 · CNT2136235499 PRINCESS TOWER · Renew	AED 70,957 864.2 sqft · w=0.783
34. 2026-06-30 · CNT2136251573 PRINCESS TOWER · Renew	AED 62,000 922.7 sqft · w=0.816
35. 2026-06-27 · CNT2136203066 PRINCESS TOWER · New	AED 75,000 922.6 sqft · w=0.812
36. 2026-06-20 · CNT2135905460 PRINCESS TOWER · New	AED 84,000 922.6 sqft · w=0.801
37. 2026-06-15 · CNT2136102623 PRINCESS TOWER · Renew	AED 72,000 922.6 sqft · w=0.794
38. 2026-06-13 · CNT2136032121 PRINCESS TOWER · New	AED 75,000 922.7 sqft · w=0.790
39. 2026-06-04 · CNT2135911599 PRINCESS TOWER · New	AED 72,000 922.6 sqft · w=0.777

15 / ПРИЛОЖЕНИЕ · ДАННЫЕ

Отобранные договоры аренды

102 записей сохранены полностью

ДАТА / ID / ОБЪЕКТ	СУММА / ПЛОЩАДЬ / ВЕС
40. 2026-06-01 · CNT2136359994 PRINCESS TOWER · Renew	AED 85,000 923.4 sqft · w=0.771
41. 2026-06-01 · CNT2135746789 PRINCESS TOWER · New	AED 78,000 922.7 sqft · w=0.773
42. 2026-05-01 · CNT2135538694 PRINCESS TOWER · New	AED 60,000 923.4 sqft · w=0.727
43. 2026-04-26 · CNT2135660800 PRINCESS TOWER · New	AED 85,000 922.6 sqft · w=0.722
44. 2026-04-10 · CNT2135344723 PRINCESS TOWER · Renew	AED 85,000 922.6 sqft · w=0.700
45. 2026-04-01 · CNT2135440537 PRINCESS TOWER · Renew	AED 84,000 863.7 sqft · w=0.658
46. 2026-03-20 · CNT2134732407 PRINCESS TOWER · New	AED 80,000 923.4 sqft · w=0.671
47. 2026-02-26 · CNT2134801867 PRINCESS TOWER · New	AED 85,000 862.3 sqft · w=0.614
48. 2026-02-02 · CNT2134493814 PRINCESS TOWER · New	AED 85,000 861.7 sqft · w=0.585
49. 2026-02-01 · CNT2134644712 PRINCESS TOWER · Renew	AED 79,430 923.4 sqft · w=0.614
50. 2026-02-01 · CNT2134315336 PRINCESS TOWER · New	AED 90,000 864.2 sqft · w=0.589
51. 2026-01-18 · CNT2134280532 PRINCESS TOWER · Renew	AED 80,000 863.7 sqft · w=0.572
52. 2026-01-10 · CNT2134114203 PRINCESS TOWER · New	AED 90,000 864.2 sqft · w=0.565

16 / ПРИЛОЖЕНИЕ · ДАННЫЕ

Отобранные договоры аренды

102 записей сохранены полностью

ДАТА / ID / ОБЪЕКТ	СУММА / ПЛОЩАДЬ / ВЕС
53. 2026-01-09 · CNT2134148311 PRINCESS TOWER · New	AED 90,000 864.7 sqft · w=0.565
54. 2026-01-06 · CNT2134067352 PRINCESS TOWER · Renew	AED 82,352 922.6 sqft · w=0.586
55. 2026-01-01 · CNT2134196958 PRINCESS TOWER · Renew	AED 82,284 863.7 sqft · w=0.554
56. 2025-12-23 · CRT2133703956 PRINCESS TOWER · Renew	AED 88,000 861.7 sqft · w=0.541
57. 2025-12-05 · CRT2133683476 PRINCESS TOWER · Renew	AED 92,000 922.6 sqft · w=0.551
58. 2025-12-04 · CNT2133696402 PRINCESS TOWER · New	AED 95,000 864.2 sqft · w=0.527
59. 2025-12-01 · CRT2133631566 PRINCESS TOWER · Renew	AED 93,000 923.4 sqft · w=0.546
60. 2025-11-25 · CRT2133579006 PRINCESS TOWER · New	AED 120,000 867.1 sqft · w=0.523
61. 2025-11-25 · CRT2133648626 PRINCESS TOWER · New	AED 91,000 864.2 sqft · w=0.518
62. 2025-11-20 · CNT2133560145 PRINCESS TOWER · New	AED 90,000 862.3 sqft · w=0.509
63. 2025-11-16 · CRT2133543806 PRINCESS TOWER · New	AED 105,000 922.6 sqft · w=0.532
64. 2025-11-14 · CNT2133521866 PRINCESS TOWER · Renew	AED 89,250 862.3 sqft · w=0.504
65. 2025-11-11 · CNT2133539291 PRINCESS TOWER · New	AED 160,000 922.7 sqft · w=0.526

17 / ПРИЛОЖЕНИЕ · ДАННЫЕ

Отобранные договоры аренды

102 записей сохранены полностью

ДАТА / ID / ОБЪЕКТ	СУММА / ПЛОЩАДЬ / ВЕС
66. 2025-11-10 · CNT2133628636 PRINCESS TOWER · New	AED 80,000 862.3 sqft · w=0.500
67. 2025-11-02 · CRT2133254986 PRINCESS TOWER · Renew	AED 88,000 922.6 sqft · w=0.518
68. 2025-11-01 · CRT2133455116 PRINCESS TOWER · Renew	AED 100,000 923.4 sqft · w=0.515
69. 2025-11-01 · CNT2133287028 PRINCESS TOWER · Renew	AED 78,000 922.6 sqft · w=0.517
70. 2025-11-01 · CNT2133267470 PRINCESS TOWER · New	AED 81,000 922.6 sqft · w=0.517
71. 2025-10-30 · CNT2133425569 PRINCESS TOWER · Renew	AED 85,000 862.3 sqft · w=0.489
72. 2025-10-25 · CNT2133192483 PRINCESS TOWER · Renew	AED 105,000 863.7 sqft · w=0.487
73. 2025-10-25 · CNT2133198004 PRINCESS TOWER · Renew	AED 90,000 922.6 sqft · w=0.510
74. 2025-10-24 · CRT2133127029 PRINCESS TOWER · Renew	AED 90,000 922.6 sqft · w=0.509
75. 2025-10-24 · CNT2133307066 PRINCESS TOWER · Renew	AED 100,000 864.7 sqft · w=0.488
76. 2025-10-24 · CNT2133187060 PRINCESS TOWER · New	AED 81,900 923.7 sqft · w=0.507
77. 2025-10-20 · CRT2132984256 PRINCESS TOWER · Renew	AED 87,500 922.6 sqft · w=0.505
78. 2025-10-19 · CRT2132847636 PRINCESS TOWER · Renew	AED 110,000 923.4 sqft · w=0.503

18 / ПРИЛОЖЕНИЕ · ДАННЫЕ

Отобранные договоры аренды

102 записей сохранены полностью

Дата / ID / Объект	Сумма / Площадь / ВЕС
79. 2025-10-15 · CRT2133113826 PRINCESS TOWER · Renew	AED 85,000 864.7 sqft · w=0.480
80. 2025-10-14 · CNT2133047796 PRINCESS TOWER · New	AED 112,000 864.2 sqft · w=0.478
81. 2025-10-12 · CRT2133038126 PRINCESS TOWER · New	AED 85,000 922.7 sqft · w=0.497
82. 2025-10-06 · CRT2132782671 PRINCESS TOWER · New	AED 90,000 862.3 sqft · w=0.468
83. 2025-10-05 · CNT2132871273 PRINCESS TOWER · New	AED 90,000 923.4 sqft · w=0.490
84. 2025-10-05 · CNT2132775878 PRINCESS TOWER · Renew	AED 82,467 862.3 sqft · w=0.467
85. 2025-10-01 · CNT2132807664 PRINCESS TOWER · Renew	AED 100,000 861.7 sqft · w=0.462
86. 2025-10-01 · CRT2132702216 PRINCESS TOWER · Renew	AED 107,500 922.6 sqft · w=0.487
87. 2025-09-30 · CRT2132797585 PRINCESS TOWER · New	AED 105,000 923.4 sqft · w=0.485
88. 2025-09-30 · CRT2132872726 PRINCESS TOWER · Renew	AED 100,000 923.4 sqft · w=0.485
89. 2025-09-28 · CNT2132804063 PRINCESS TOWER · New	AED 80,000 863.7 sqft · w=0.463
90. 2025-09-28 · CNT2132629592 PRINCESS TOWER · Renew	AED 86,281 922.6 sqft · w=0.484
91. 2025-09-25 · CNT2132661934 PRINCESS TOWER · New	AED 83,000 923.4 sqft · w=0.480

19 / ПРИЛОЖЕНИЕ · ДАННЫЕ

Отобранные договоры аренды

102 записей сохранены полностью

ДАТА / ID / ОБЪЕКТ	СУММА / ПЛОЩАДЬ / ВЕС
92. 2025-09-24 · CNT2132828410 PRINCESS TOWER · Renew	AED 121,275 861.7 sqft · w=0.456
93. 2025-09-23 · CRT2132847496 PRINCESS TOWER · Renew	AED 90,000 922.7 sqft · w=0.480
94. 2025-09-20 · CRT2132612366 PRINCESS TOWER · Renew	AED 86,000 923.4 sqft · w=0.476
95. 2025-09-20 · CNT2132943274 PRINCESS TOWER · Renew	AED 86,000 922.7 sqft · w=0.477
96. 2025-09-20 · CRT2132707796 PRINCESS TOWER · New	AED 85,000 862.3 sqft · w=0.454
97. 2025-09-15 · CRT2132522136 PRINCESS TOWER · New	AED 82,000 922.6 sqft · w=0.473
98. 2025-09-12 · CNT2132570546 PRINCESS TOWER · Renew	AED 86,000 922.7 sqft · w=0.470
99. 2025-09-12 · CNT2132533105 PRINCESS TOWER · New	AED 90,000 864.7 sqft · w=0.450
100. 2025-09-10 · CRT2132265229 PRINCESS TOWER · Renew	AED 85,000 862.3 sqft · w=0.445
101. 2025-09-05 · CNT2132517121 PRINCESS TOWER · New	AED 74,986 922.6 sqft · w=0.464
102. 2025-09-05 · CNT2132500552 PRINCESS TOWER · New	AED 78,000 863.7 sqft · w=0.443