

Park Heights II T2

· 2026-09-05 شقة 670 · قدم مربع · غرف النوم: 1

HOME PULSE خلاصة

القيمة الحالية التقديرية: AED 1,447,251

تستند إلى مبيعات مماثلة مسجلة. تقارن الصفحات التالية دخل الإيجار بصافي المبلغ التقديرى من البيع.

النطاق المسجل

AED 1,382,299 – AED 1,453,596

أدلة مسجلة، وليست سعر بيع مضموناً.

صافي الدخل المفترض / سنة

AED 66,450

قبل التمويل. راجع افتراضات التكاليف.

الأدلة

عدد السجلات: 8

هذا المبنى 12 · أشهر · الجودة 57/100

توضح الصفحات التالية بيانات العقارات المماثلة والتكاليف والأسئلة التي ينبغي مناقشتها قبل التوقيع.

نموذج · مدخلات توصيحية وليست إعلاناً حالياً.

02 / السعر والأدلة

مقارنة السعر بالسوق

هذا المبنى · عدد السجلات المختارة: 8

الوسيط المرجعي

AED 1,447,251

مع مراعاة المساحة وتاريخ التسجيل.

عرض النطاق

AED 71,296

أدلة مسجلة، وليست سعر بيع مضموناً.

المئينان المرجحان 25 و75

يعكس النطاق المبيعات المختارة. ولا يضمن سعر البيع أو يحل محل تقييم رسمي.

نظرة إلى العقارات المماثلة

PARK HEIGHTS II T2

AED 1,250,000

645.4 · 2026-07-17 قدم مربع · غرف النوم: 1 · عقار جاهز

PARK HEIGHTS II T2

AED 1,370,000

645.2 · 2026-07-03 قدم مربع · غرف النوم: 1 · عقار جاهز

PARK HEIGHTS II T2

AED 1,330,000

644.7 · 2026-06-30 قدم مربع · غرف النوم: 1 · عقار جاهز

PARK HEIGHTS II T2

AED 1,419,000

656.9 · 2026-02-13 قدم مربع · غرف النوم: 1 · عقار جاهز

جميع السجلات والمعرفات والأوزان في الملحق.

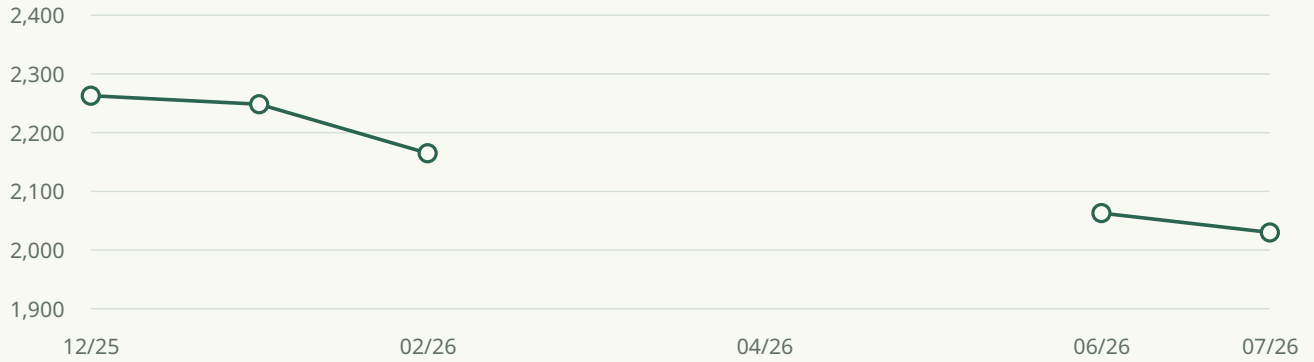
03 / تاريخ السوق

تاريخ أسعار البيع

الوسيط الشهري

12/2025 - 07/2026

AED / قدم مربع



النقاط الفارغة: سجل واحد أو سجلان. الفجوات: لا توجد بيانات.

الشهر	الوسيط	المبيعات
12/2025	2,263	1
01/2026	2,248.5	2
02/2026	2,165	2
03/2026	لا توجد بيانات	0
04/2026	لا توجد بيانات	0
05/2026	لا توجد بيانات	0
06/2026	2,063	1
07/2026	2,030	2

عينة المبيعات المماثلة وليست تاريخ الشقة نفسها. القيم الشهرية غير مرجحة.

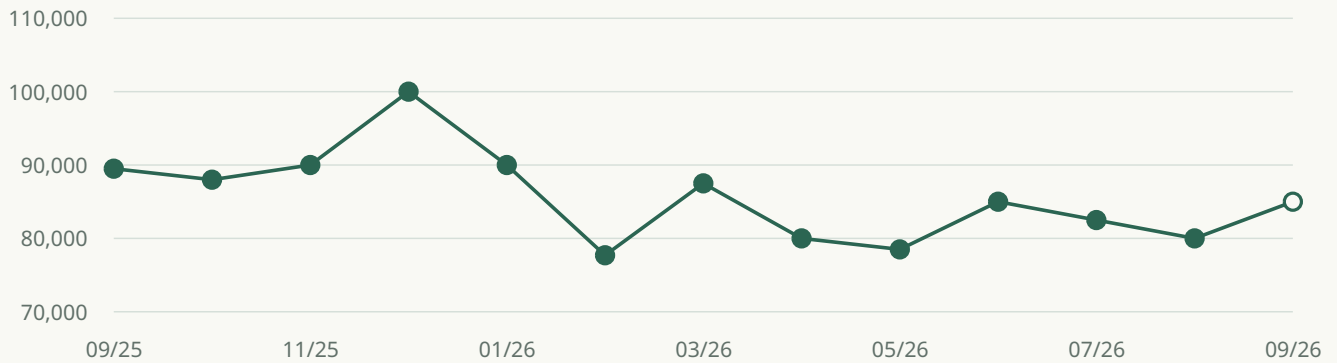
04 / تاريخ السوق

تاريخ الإيجارات

الوسيط الشهري

09/2025 - 09/2026

AED / سنة



النقاط الفارغة: سجل واحد أو سجلان. الفجوات: لا توجد بيانات.

الشهر	الوسيط	العقود
09/2025	89,500	12
10/2025	88,000	13
11/2025	90,000	21
12/2025	100,000	5
01/2026	90,000	6
02/2026	77,700	8
03/2026	87,500	4
04/2026	80,000	7
05/2026	78,500	6
06/2026	85,000	3
07/2026	82,500	10
08/2026	80,000	22
09/2026	85,000	2

لم يطابق هذا التقرير المحفوظ عقود الإيجار حسب غرف النوم. أجر فحصاً جديداً قبل استخدام النطاق. القيم الشهرية غير مرجحة.

ما يتبقى بعد التكاليف.

تُفصل المدخلات عن الافتراضات. التكاليف المفقودة تظل غير معروفة.

صافي الدخل التشغيلي / سنة	العائد المقترص
AED 66,450	4.6%
قبل التمويل	على أساس القيمة الحالية المقدرة؛ قبل تكاليف الشراء والتمويل

الإيجار السنوي	AED 85,000
	قيمة استرشادية من عقود إيجاري
رسوم الخدمات	AED 10,050
	15 ع برم مذي/AED · افتراض
احتياطي مصروفات التشغيل	AED 8,500
	· 10.0% افتراض

إذا زادت رسوم الخدمات

15 ع برم مذي/AED	4.6%
25 ع برم مذي/AED	4.1%
35 ع برم مذي/AED	3.7%

يتغير افتراض رسوم الخدمات فقط. هذه سيناريوهات وليست تعريفات مؤكدة أو توقعات.

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

الاستمرار فى التأجير أم البيع؟

محسوب من مدخلات التقرير؛ حدّثه عند تأكيد الأرقام.

الاستمرار فى التأجير · صافى الدخل السنوى

AED 66,450

تقديري؛ قبل أقساط الرهن العقارى

البيع · صافى المبلغ التقديرى

AED 902,251

الوسيط ناقص الدين وتكاليف البيع

الرهن المتبقى

AED 500,000

تكاليف البيع

AED 45,000

سعر الشراء المُدخل

AED 950,000

التدفق النقدى السنوى بعد أقساط الرهن

AED 30,450

افحص النطاق وليس الوسيط فقط

صافى البيع المقترص: AED 837,299 – AED 908,596 أدلة مسجلة، وليست سعر بيع مضموناً.

نمو رأس المال السنوى مقابل سعر الشراء المُدخل: 10.4%

ما قد يغير القرار

الشغور أو الإصلاح أو تغير التمويل أو تأخر البيع يغير النتيجة. أكد حالة العقار والعقد. هذه السجلات لا تحدد السعر المستقبلى أو مدة البيع.

ماذا يحدث في سوق المنطقة؟

بيانات المنطقة 2026-09-03

المبيعات المسجلة / 12 شهراً

3,168

المنطقة العقارية بأكملها

عقود إيجارى / 12 شهراً

4,755

إجمالي المنطقة، وليس هذا المبنى

المشاريع المسجلة

34

نشطة بتاريخ التقرير

الوحدات القادمة

8,989

المواعيد والتسليم غير مضمونين

ماذا يعنى هذا لك

اسأل عن المشاريع القريبة التى تنافس على المستأجرين أو المشترين أنفسهم ومواعيد دخولها السوق. المعروض القادم يدعو للتحقق، ولا يثبت فائضاً أو يتنبأ بالأسعار.

تشمل إحصاءات المنطقة مزيجاً أوسع من عينة التقييم. افصل بين المستويين عند التفاوض. مقارنات المناطق الحالية مجانية فى Home Pulse.

مبيعات مسجلة أخرى للمقارنة

تسجيلات تاريخية وليست إعلانات متاحة. تحقق من التوفر والوحدة الفعلية قبل مقارنة العروض.

المبلغ المستخدم لاختيار المقارنات: AED 1,447,251.

MAG EYE 920

Hadaeq Sheikh Mohammed Bin Rashid

AED 1,075,000

عدد المبيعات المطابقة: 2

802 قدم مربع · فرق المساحة 2026-07-13 · 19.8%

الفرق عن هذا المبلغ: AED -372,251 الإطلالة والطابق والحالة بحاجة إلى التحقق.

ID: 1-11-2026-21503

Prive Residence

Hadaeq Sheikh Mohammed Bin Rashid

AED 1,350,000

عدد المبيعات المطابقة: 14

672 قدم مربع · فرق المساحة 2026-08-11 · 0.3%

الفرق عن هذا المبلغ: AED -97,251 الإطلالة والطابق والحالة بحاجة إلى التحقق.

ID: 1-11-2026-24809

الخطوات التالية بصفتك مالكا

استخدم هذه الخطوات للمقارنة بين مواصلة التأجير والبيع.

01

قارن صافي العائد في الحالتين

قارن دخل الإيجار السنوي بعد التكاليف وأقساط الرهن بالمبلغ المتبقى من البيع بعد سداد الدين والرسوم. الأول دخل سنوي والثاني مبلغ لمرة واحدة، وليس عائدات سنوية.

02

استبدل الافتراضات بالتكاليف الفعلية

راجع كشف رسوم الخدمات الحالي وتكاليف الصيانة وجدول أقساط الرهن. تحقق من نهاية عقد الإيجار والفترات المحتملة لسقوط العقار.

03

تحقق من تكاليف البيع وشروطه

اطلب مبلغ السداد الكامل للرهن وتقديراً مفصلاً لرسوم البيع. تحقق من وضع الإشغال والمستندات المطلوبة والمواعيد مع الجهات المعنية؛ لم يتحقق التقرير من هذه التفاصيل.

04

راجع النطاق قبل قبول عرض

راجع نطاق القيمة بالكامل وصافي المبلغ المتبقى بعد البيع. أعد الحساب عند تأكيد أي تكلفة مختلفة. لا تضمن المبيعات السابقة سعر بيعك أو مدة العثر على مشتر.

كيف توصلنا إلى هذه النتيجة؟

يعتمد التحليل على بيانات السجل المتاحة بتاريخ التقرير.

نطاق المطابقة هذا المبنى المختار / المدروس: 9 / 8	مؤشر جودة البيانات 57/100 مؤشر داخلي، وليس احتمال الدقة
---	---

الفترة

12 أشهر

هامش المساحة

15.0%

القيم الشاذة المستبعدة

1

بيانات المنطقة حتى

2026-09-03

تستخدم المئينات المرجحة 25 و 75 والوسيط السجلات المختارة وأوزان المساحة والحدثة. يعكس مؤشر الجودة الحجم والنطاق والهامش والعمر. يستخدم التاريخ وسائط شهرية غير مرجحة وقد يشمل عينة مختلفة. لا تثبت إجماليات المنطقة دقة تقييم العقار.

Dubai Land Department / Data Dubai

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

تسجيلات البيع المختارة

عدد السجلات المعروضة بالكامل: 8

· PARK HEIGHTS II T2 غرف النوم: 1 · عقار جاهز

التاريخ / معرف السجل	القيمة AED ·	المساحة · قدم مربع	الوزن
1. 2026-07-17 1-11-2026-22091	1,250,000	645.4	0.896
2. 2026-07-03 1-11-2026-20697	1,370,000	645.2	0.871
3. 2026-06-30 1-11-2026-20170	1,330,000	644.7	0.864
4. 2026-02-16 1-11-2026-7172	1,400,000	645.3	0.672
5. 2026-02-13 1-11-2026-6827	1,419,000	656.9	0.704
6. 2026-01-30 1-11-2026-4352	1,400,000	645.3	0.651
7. 2026-01-08 1-11-2026-867	1,500,000	644.7	0.622
8. 2025-12-05 1-11-2025-50890	1,460,000	645.3	0.585

عقود الإيجار المختارة

عدد السجلات المعروضة بالكامل: 119

PARK HEIGHTS II

التاريخ / معرف السجل	القيمة AED ·	المساحة · قدم مربع	التسجيل	الوزن
1. 2026-09-05 CRT2137029966	85,000	656.9	عقد جديد	0.943
2. 2026-09-01 CRT2136831056	85,000	645.3	تجديد	0.889
3. 2026-08-29 CNT2137022085	84,000	648.5	تجديد	0.896
4. 2026-08-28 CRT2136968976	75,000	645.3	تجديد	0.882
5. 2026-08-28 CRT2136935136	82,000	645.4	تجديد	0.882
6. 2026-08-26 CNT2136912436	75,000	645.2	عقد جديد	0.878
7. 2026-08-25 CRT2136929336	88,000	645.5	عقد جديد	0.878
8. 2026-08-25 CRT2136923812	90,000	645.3	تجديد	0.877
9. 2026-08-25 CNT2136926751	84,000	645.2	عقد جديد	0.876
10. 2026-08-22 CRT2136925466	80,000	645.3	تجديد	0.872
11. 2026-08-22 CRT2136817435	90,000	644.7	عقد جديد	0.869
12. 2026-08-22 CNT2136755310	72,000	644.7	عقد جديد	0.869
13. 2026-08-20 CRT2136775046	80,000	656.9	عقد جديد	0.915
14. 2026-08-20 CRT2136880806	81,000	645.3	عقد جديد	0.868
15. 2026-08-17 CRT2136826646	78,000	645.9	تجديد	0.866
16. 2026-08-15 CRT2136892136	82,000	648.5	تجديد	0.873
17. 2026-08-13 CRT2136670866	90,000	644.7	تجديد	0.855

عقود الإيجار المختارة · تابع

عدد السجلات المعروضة بالكامل: 119

PARK HEIGHTS II

التاريخ / معرف السجل	القيمة AED ·	المساحة · قدم مربع	التسجيل	الوزن
18. 2026-08-08 CRT2136107082	71,400	645.3	تحديد	0.849
19. 2026-08-01 CRT2136648306	79,000	656.9	تحديد	0.882
20. 2026-08-01 CRT2136652276	80,000	645.4	عقد جديد	0.838
21. 2026-08-01 CRT2136306676	75,000	645.4	عقد جديد	0.838
22. 2026-08-01 CNT2136625498	78,000	657.1	عقد جديد	0.883
23. 2026-08-01 CNT2136517195	73,920	645.3	تحديد	0.838
24. 2026-08-01 CNT2136488459	77,000	644.9	عقد جديد	0.836
25. 2026-07-28 CRT2136551696	75,000	644.7	عقد جديد	0.829
26. 2026-07-27 CNT2136551774	80,000	645.3	عقد جديد	0.830
27. 2026-07-25 CNT2136545874	80,000	656.9	تحديد	0.871
28. 2026-07-24 CNT2136546715	77,000	645.3	عقد جديد	0.825
29. 2026-07-22 CNT2136334430	90,000	645.3	تحديد	0.822
30. 2026-07-06 CNT2136294013	95,000	644.7	عقد جديد	0.795
31. 2026-07-02 CNT2136236195	85,000	645.3	تحديد	0.791
32. 2026-07-01 CNT2136103494	75,000	645.4	عقد جديد	0.790
33. 2026-07-01 CNT2136295062	90,000	646.4	عقد جديد	0.794
34. 2026-07-01 CNT2136255549	85,000	648.5	تحديد	0.801
35. 2026-06-30 CNT2136171715	73,795	645.3	عقد جديد	0.788

عقود الإيجار المختارة · تابع

عدد السجلات المعروضة بالكامل: 119

PARK HEIGHTS II

التاريخ / معرف السجل	القيمة AED ·	المساحة · قدم مربع	التسجيل	الوزن
36. 2026-06-25 CNT2136400674	85,000	645.3	تحديد	0.781
37. 2026-06-22 CNT2135900775	89,250	645.3	عقد جديد	0.776
38. 2026-05-24 CNT2135945741	72,000	645.3	تحديد	0.735
39. 2026-05-15 CNT2135782171	67,037	645.3	تحديد	0.722
40. 2026-05-10 CNT2135697334	67,997	645.3	تحديد	0.716
41. 2026-05-06 CNT2135754079	90,000	645.4	عقد جديد	0.710
42. 2026-05-05 CNT2135936988	85,000	645.3	تحديد	0.709
43. 2026-05-01 CNT2135307615	85,000	644.7	عقد جديد	0.701
44. 2026-04-27 CNT2135968159	80,000	645.3	تحديد	0.698
45. 2026-04-27 CNT2134994225	85,000	648.1	تحديد	0.707
46. 2026-04-21 CNT2134499736	72,450	645.3	عقد جديد	0.690
47. 2026-04-17 CNT2135549211	100,000	648.5	عقد جديد	0.695
48. 2026-04-13 CNT2135381215	65,148	645.3	عقد جديد	0.680
49. 2026-04-10 CNT2136069083	69,300	645.3	تحديد	0.676
50. 2026-04-10 CNT2135332095	88,000	644.7	عقد جديد	0.674
51. 2026-03-17 CNT2134963005	96,000	645.3	تحديد	0.646
52. 2026-03-11 CNT2134889218	85,000	645.3	تحديد	0.638
53. 2026-03-06 CNT2135113212	78,000	645.2	تحديد	0.632

عقود الإيجار المختارة · تابع

عدد السجلات المعروضة بالكامل: 119

PARK HEIGHTS II

التاريخ / معرف السجل	القيمة AED ·	المساحة · قدم مربع	التسجيل	الوزن
54. 2026-03-01 CNT2134891620	90,000	644.9	عقد جديد	0.625
55. 2026-02-28 CNT2134710796	68,607	645.3	تجديد	0.625
56. 2026-02-25 CNT2135838099	73,500	645.9	عقد جديد	0.624
57. 2026-02-25 CNT2134787132	90,000	645.3	عقد جديد	0.622
58. 2026-02-17 CNT2134593092	86,500	644.7	تجديد	0.611
59. 2026-02-17 CNT2134606620	66,000	657.1	تجديد	0.646
60. 2026-02-15 CNT2134729111	81,900	645.3	تجديد	0.610
61. 2026-02-09 CNT2134188722	66,000	645.3	تجديد	0.603
62. 2026-02-01 CNT2134448464	96,000	645.3	تجديد	0.594
63. 2026-01-31 CNT2134568700	90,000	645.4	تجديد	0.593
64. 2026-01-29 CNT2134436527	88,000	645.3	عقد جديد	0.591
65. 2026-01-20 CNT2135423930	90,000	645.4	عقد جديد	0.581
66. 2026-01-19 CRT2133520558	90,270	645.3	تجديد	0.580
67. 2026-01-17 CNT2134243956	96,000	648.5	تجديد	0.586
68. 2026-01-07 CNT2134064779	87,000	656.9	عقد جديد	0.597
69. 2025-12-15 CRT2133726816	105,000	645.3	تجديد	0.542
70. 2025-12-04 CRT2133727456	92,000	645.4	عقد جديد	0.531
71. 2025-12-01 CNT2133659764	95,000	645.3	عقد جديد	0.528

عقود الإيجار المختارة · تابع

عدد السجلات المعروضة بالكامل: 119

PARK HEIGHTS II

التاريخ / معرف السجل	القيمة AED ·	المساحة · قدم مربع	التسجيل	الوزن
72. 2025-12-01 CRT2133466092	100,000	645.4	تحديد	0.528
73. 2025-12-01 CNT2133695464	105,000	646.4	عقد جديد	0.531
74. 2025-11-30 CNT2134685876	84,000	648.5	تحديد	0.535
75. 2025-11-28 CNT2133596426	89,000	645.2	عقد جديد	0.525
76. 2025-11-27 CRT2133608526	105,000	644.7	عقد جديد	0.523
77. 2025-11-21 CRT2133589986	110,000	644.7	عقد جديد	0.517
78. 2025-11-20 CNT2132611043	85,000	645.3	تحديد	0.517
79. 2025-11-19 CRT2133510876	93,000	645.3	عقد جديد	0.516
80. 2025-11-18 CRT2133418966	85,000	645.3	تحديد	0.515
81. 2025-11-18 CRT2133578862	110,000	648.1	تحديد	0.522
82. 2025-11-17 CRT2133497445	85,000	656.9	تحديد	0.542
83. 2025-11-15 CRT2133492246	90,000	656.9	عقد جديد	0.540
84. 2025-11-13 CRT2133617446	68,076	645.4	تحديد	0.511
85. 2025-11-13 CNT2133565898	90,000	645.3	تحديد	0.510
86. 2025-11-12 CNT2133462061	90,000	645.3	عقد جديد	0.509
87. 2025-11-10 CNT2133341164	90,000	645.3	عقد جديد	0.507
88. 2025-11-10 CNT2133461289	84,000	644.7	تحديد	0.506
89. 2025-11-10 CRT2133304456	85,000	648.5	عقد جديد	0.515

عقود الإيجار المختارة · تابع

عدد السجلات المعروضة بالكامل: 119

PARK HEIGHTS II

التاريخ / معرف السجل	القيمة · AED	المساحة · قدم مربع	التسجيل	الوزن
90. 2025-11-10 CNT2133541026	84,000	656.9	تحديد	0.535
91. 2025-11-06 CNT2133503927	91,350	645.4	تحديد	0.504
92. 2025-11-05 CRT2133323386	90,000	645.3	عقد جديد	0.503
93. 2025-11-01 CNT2132778566	88,000	645.3	تحديد	0.499
94. 2025-11-01 CRT2133268986	95,000	645.9	عقد جديد	0.500
95. 2025-10-31 CRT2133265086	90,000	645.3	عقد جديد	0.498
96. 2025-10-31 CRT2133318846	110,000	645.3	عقد جديد	0.498
97. 2025-10-29 CRT2132351636	105,000	645.3	تحديد	0.496
98. 2025-10-20 CRT2132778491	85,000	648.5	تحديد	0.495
99. 2025-10-18 CRT2132895446	85,000	657.1	تحديد	0.512
100. 2025-10-16 CRT2132996146	80,000	648.4	عقد جديد	0.491
101. 2025-10-12 CRT2132914246	87,000	645.3	عقد جديد	0.480
102. 2025-10-10 CRT2133025716	85,000	645.3	تحديد	0.478
103. 2025-10-10 CNT2132972569	88,000	645.3	عقد جديد	0.478
104. 2025-10-09 CRT2133129916	95,000	645.3	تحديد	0.477
105. 2025-10-08 CNT2132921228	85,000	656.9	عقد جديد	0.502
106. 2025-10-08 CRT2133193606	102,000	645.3	عقد جديد	0.477
107. 2025-10-03 CRT2132813156	105,000	645.3	عقد جديد	0.472

عقود الإيجار المختارة · تابع

عدد السجلات المعروضة بالكامل: 119

PARK HEIGHTS II

التاريخ / معرف السجل	القيمة · AED	المساحة · قدم مربع	التسجيل	الوزن
108. 2025-09-29 CRT2132720646	84,621	645.3	تحديد	0.469
109. 2025-09-27 CRT2132796166	88,000	657.1	عقد جديد	0.492
110. 2025-09-20 CNT2132713608	95,000	656.9	عقد جديد	0.485
111. 2025-09-19 CNT2132701716	100,000	645.3	عقد جديد	0.460
112. 2025-09-16 CNT2132650138	100,000	645.3	عقد جديد	0.457
113. 2025-09-16 CRT2132922976	85,000	645.3	تحديد	0.457
114. 2025-09-15 CRT2132627716	80,000	656.9	تحديد	0.481
115. 2025-09-13 CRT2132754106	90,000	645.3	عقد جديد	0.454
116. 2025-09-11 CRT2132583226	89,000	645.3	عقد جديد	0.453
117. 2025-09-10 CNT2132936064	77,000	645.3	تحديد	0.452
118. 2025-09-06 CNT2132459188	100,000	645.2	عقد جديد	0.448
119. 2025-09-06 CRT2132544386	110,000	645.3	تحديد	0.448