

01 / ДЛЯ СОБСТВЕННИКА

Park Heights II T2

2026-09-05 · Квартира · 670 кв. фут · 1 сп.

ВЫВОД HOME PULSE

Текущая оценка: 1 447 251 AED

По сопоставимым сделкам из реестра. Далее — сравнение дохода от аренды и суммы, которую можно получить после продажи.

ДИАПАЗОН ПО СДЕЛКАМ

1 382 299 AED – 1 453 596 AED

По зарегистрированным сделкам; цена продажи не гарантирована.

РАСЧЁТНЫЙ ЧИСТЫЙ ДОХОД / ГОД

66 450 AED

До платежей по ипотеке. Расходы приведены в расчёте.

ОСНОВАНИЕ ОЦЕНКИ

8 записей

Этот дом · 12 мес. · качество 57/100

Далее — сравнение с похожими объектами, расчёт расходов и вопросы, которые стоит обсудить перед сделкой.

ОБРАЗЕЦ · Пример исходных данных, не действующее объявление.

02 / ЦЕНА И АНАЛОГИ

Сравнение с рыночными ценами

Этот дом · Записей в расчёте: 8

МЕДИАННЫЙ ОРИЕНТИР

1 447 251 AED

С учётом площади объектов и даты регистрации.

ШИРИНА ДИАПАЗОНА

71 296 AED

По зарегистрированным сделкам; цена продажи не гарантирована.



25-й и 75-й процентиля с учётом весов

Диапазон рассчитан по отобранным сделкам. Он не гарантирует цену продажи и не заменяет официальную оценку.

БЛИЖАЙШИЕ АНАЛОГИ

PARK HEIGHTS II T2
1 250 000 AED

2026-07-17 · 645,4 кв. фут · 1 сп. · Готовая недвижимость

PARK HEIGHTS II T2
1 370 000 AED

2026-07-03 · 645,2 кв. фут · 1 сп. · Готовая недвижимость

PARK HEIGHTS II T2
1 330 000 AED

2026-06-30 · 644,7 кв. фут · 1 сп. · Готовая недвижимость

PARK HEIGHTS II T2
1 419 000 AED

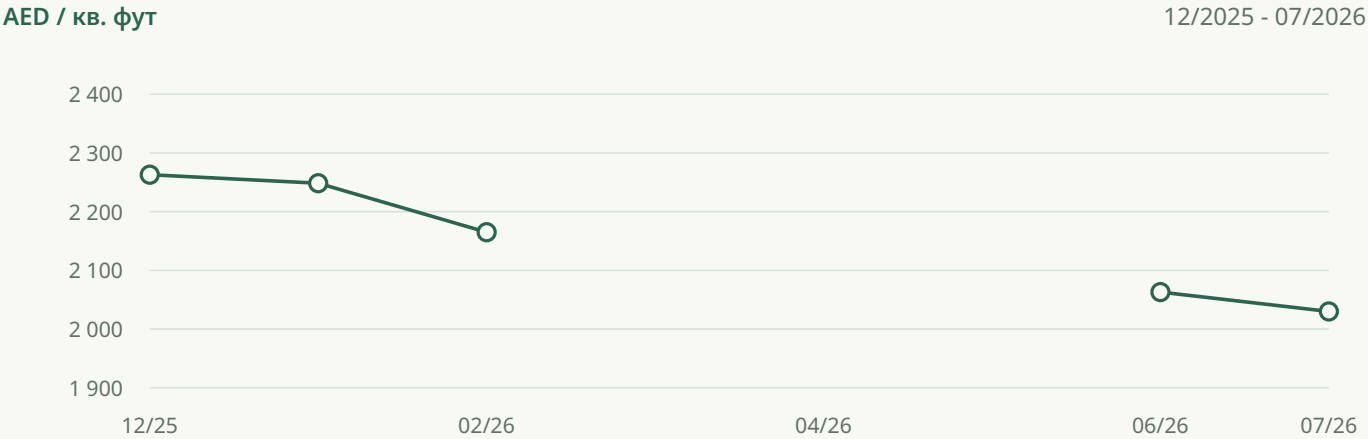
2026-02-13 · 656,9 кв. фут · 1 сп. · Готовая недвижимость

Все выбранные записи, идентификаторы и веса находятся в приложении.

03 / ИСТОРИЯ РЫНКА

История цен продажи

Медианы по месяцам



Незакрашенные точки: 1–2 записи. Разрывы линии: нет данных.

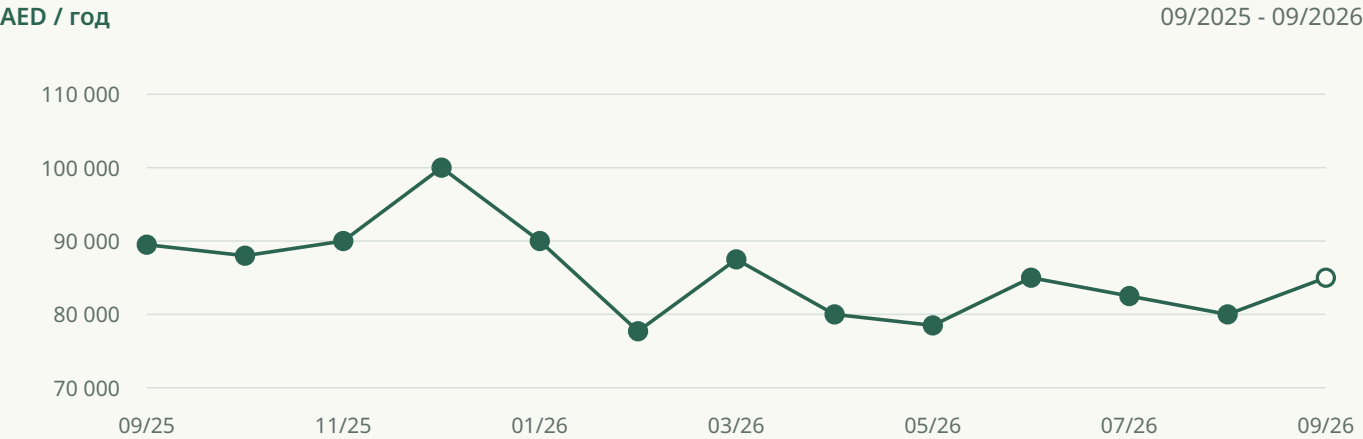
Месяц	Медиана	Сделок
12/2025	2 263	1
01/2026	2 248,5	2
02/2026	2 165	2
03/2026	Нет данных	0
04/2026	Нет данных	0
05/2026	Нет данных	0
06/2026	2 063	1
07/2026	2 030	2

Выборка сопоставимых продаж; это не история одной квартиры. При расчёте медиан за месяц все записи имеют одинаковый вес.

04 / ИСТОРИЯ РЫНКА

История аренды

Медианы по месяцам



Незакрашенные точки: 1–2 записи. Разрывы линии: нет данных.

Месяц	Медиана	Договоров
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

В этом отчёте договоры подбирались без учёта числа спален. Прежде чем опираться на расчёт, выполните новую проверку. При расчёте медиан за месяц все записи имеют одинаковый вес.

05 / ВАШИ РАСХОДЫ И ДОХОД

Что остаётся после расходов

Указанные вами суммы отделены от расчётных допущений. Если расход неизвестен, мы не считаем его нулевым.

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД / ГОД

66 450 AED

Без учёта ипотеки

РАСЧЁТНАЯ ДОХОДНОСТЬ

4,6%

От текущей оценки, без затрат на покупку и ипотеку

Годовая аренда
85 000 AED

Ориентир по договорам Ejari

Плата за обслуживание здания
10 050 AED

15 AED/кв. фут · Допущение

Резерв на текущие расходы
8 500 AED

10,0% · Допущение

ЕСЛИ СЕРВИСНЫЙ СБОР ВЫШЕ

15 AED/кв. фут		4,6%
25 AED/кв. фут		4,1%
35 AED/кв. фут		3,7%

В этих сценариях меняется только предполагаемая плата за обслуживание здания. Это не подтверждённые тарифы и не прогноз.

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

06 / ВАШИ ВАРИАНТЫ

Продолжать сдавать или продать?

Расчёт основан на указанных вами данных. Обновите его, когда уточните расходы.

СДАВАТЬ · ДОХОД ПОСЛЕ РАСХОДОВ / ГОД

66 450 AED

Расчётный; до платежей по ипотеке

ПРОДАЖА · РАСЧЁТНАЯ СУММА НА РУКИ

902 251 AED

Оценка по медиане за вычетом долга и затрат на продажу

Остаток ипотеки

500 000 AED

Расходы на продажу

45 000 AED

Цена покупки по вашим данным

950 000 AED

Доход после ипотеки / год

30 450 AED

Оцените диапазон, а не только медиану

Расчётная сумма после продажи: 837 299 AED – 908 596 AED. По зарегистрированным сделкам; цена продажи не гарантирована.

Среднегодовое изменение стоимости с даты покупки: 10,4%

Что может изменить решение

Расходы на ремонт, периоды без арендатора, условия кредита и срок продажи влияют на результат. Уточните состояние жилья и условия договора. Данные реестра не предсказывают будущую цену и срок продажи.

07 / РАЙОН ВОКРУГ ВАШЕГО ОБЪЕКТА

Что происходит на рынке района

Данные по району · 2026-09-03

ПРОДАЖИ ПО РЕЕСТРУ / 12 МЕС.

3 168

Весь район по границам DLD

ДОГОВОРЫ EJARİ / 12 МЕС.

4 755

Весь район, не только этот дом

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ

34

Действующие на дату расчёта

БУДУЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

8 989

Сроки сдачи могут измениться

Что это значит для вас

Уточните, какие соседние проекты конкурируют за тех же арендаторов или покупателей и когда они будут сданы. Объём будущего предложения сам по себе не доказывает избыток жилья и не позволяет предсказать цену.

Статистика района охватывает больше типов объектов, чем расчёт для вашей квартиры. Используйте её как общий фон, а в переговорах опирайтесь на сопоставимое жильё. Сравнить районы в Home Pulse можно бесплатно.

08 / АЛЬТЕРНАТИВЫ

Другие сделки для сравнения

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

Сумма, использованная для подбора: 1 447 251 AED.

MAG EYE 920

Hadaeq Sheikh Mohammed Bin Rashid

1 075 000 AED

Подходящих сделок: 2

802 кв. фут · разница в площади 19,8% · 2026-07-13

Разница с этой суммой: -372 251 AED. Вид, этаж и состояние требуют проверки.

ID: 1-11-2026-21503

Prive Residence

Hadaeq Sheikh Mohammed Bin Rashid

1 350 000 AED

Подходящих сделок: 14

672 кв. фут · разница в площади 0,3% · 2026-08-11

Разница с этой суммой: -97 251 AED. Вид, этаж и состояние требуют проверки.

ID: 1-11-2026-24809

09 / ПЛАН ДЕЙСТВИЙ

Следующие шаги собственника

Этот список поможет сравнить дальнейшую сдачу в аренду и продажу.

01 Сравните суммы после расходов

Сопоставьте годовой доход от аренды после расходов и ипотеки с разовой суммой после продажи, погашения долга и комиссий. У этих сумм разный период: годовой доход нельзя напрямую сравнивать с полной стоимостью продажи.

02 Уточните расходы на содержание

Возьмите актуальный счёт за обслуживание здания, расходы на ремонт и график платежей по ипотеке. Уточните срок окончания аренды и возможный период без арендатора.

03 Уточните условия продажи

Запросите сумму полного погашения ипотеки и подробный расчёт расходов на продажу. Уточните условия передачи объекта с арендатором или без него, необходимые документы и сроки. В отчёте эти обстоятельства не проверялись.

04 Проверьте расчёт перед принятием предложения

Оцените весь диапазон стоимости и сумму, которая останется после продажи. Пересчитайте результат, когда будут известны точные расходы. Прошлые сделки не гарантируют вашу цену и срок поиска покупателя.

10 / МЕТОДИКА И ИСТОЧНИКИ

На чём основаны выводы

Расчёт основан на данных реестра, доступных на дату отчёта.

ГЕОГРАФИЯ ВЫБОРКИ

Этот дом

Отобрано / рассмотрено: 8 / 9

ИНДЕКС КАЧЕСТВА ДАННЫХ

57/100

Внутренний индекс, не вероятность точности

Период	12 мес.
Допустимое отличие по площади	15,0%
Исключено нетипичных значений	1
Данные района на	2026-09-03

Медиана и границы диапазона (25-й и 75-й процентиля) рассчитаны по отобранному данным. Более близкие по площади и недавние записи имеют больший вес. Индекс качества учитывает объём, давность и сопоставимость данных. На графике показаны обычные медианы за месяц; его выборка может отличаться. Большое число записей по району само по себе не гарантирует точность оценки квартиры.

Dubai Land Department / Data Dubai

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

11 / ПРИЛОЖЕНИЕ · ДАННЫЕ

Сделки, включённые в расчёт

Записей в приложении: 8. Приведены полностью.

PARK HEIGHTS II T2 · 1 сп. · Готовая недвижимость

Дата / ID записи	Сумма · AED	Площадь · кв. фут	Вес
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

12 / ПРИЛОЖЕНИЕ · ДАННЫЕ

Отобранные договоры аренды

Записей в приложении: 119. Приведены полностью.

PARK HEIGHTS II

Дата / ID записи	Сумма · AED	Площадь · кв. фут	Регистрация	Вес
1. 2026-09-05 CRT2137029966	85 000	656,9	Новый договор	0,943
2. 2026-09-01 CRT2136831056	85 000	645,3	Продление	0,889
3. 2026-08-29 CNT2137022085	84 000	648,5	Продление	0,896
4. 2026-08-28 CRT2136968976	75 000	645,3	Продление	0,882
5. 2026-08-28 CRT2136935136	82 000	645,4	Продление	0,882
6. 2026-08-26 CNT2136912436	75 000	645,2	Новый договор	0,878
7. 2026-08-25 CRT2136929336	88 000	645,5	Новый договор	0,878
8. 2026-08-25 CRT2136923812	90 000	645,3	Продление	0,877
9. 2026-08-25 CNT2136926751	84 000	645,2	Новый договор	0,876
10. 2026-08-22 CRT2136925466	80 000	645,3	Продление	0,872
11. 2026-08-22 CRT2136817435	90 000	644,7	Новый договор	0,869
12. 2026-08-22 CNT2136755310	72 000	644,7	Новый договор	0,869
13. 2026-08-20 CRT2136775046	80 000	656,9	Новый договор	0,915
14. 2026-08-20 CRT2136880806	81 000	645,3	Новый договор	0,868
15. 2026-08-17 CRT2136826646	78 000	645,9	Продление	0,866
16. 2026-08-15 CRT2136892136	82 000	648,5	Продление	0,873
17. 2026-08-13 CRT2136670866	90 000	644,7	Продление	0,855

13 / ПРИЛОЖЕНИЕ · ДАННЫЕ

Отобранные договоры аренды · продолжение

Записей в приложении: 119. Приведены полностью.

PARK HEIGHTS II

Дата / ID записи	Сумма · AED	Площадь · кв. фут	Регистрация	Вес
18. 2026-08-08 CRT2136107082	71 400	645,3	Продление	0,849
19. 2026-08-01 CRT2136648306	79 000	656,9	Продление	0,882
20. 2026-08-01 CRT2136652276	80 000	645,4	Новый договор	0,838
21. 2026-08-01 CRT2136306676	75 000	645,4	Новый договор	0,838
22. 2026-08-01 CNT2136625498	78 000	657,1	Новый договор	0,883
23. 2026-08-01 CNT2136517195	73 920	645,3	Продление	0,838
24. 2026-08-01 CNT2136488459	77 000	644,9	Новый договор	0,836
25. 2026-07-28 CRT2136551696	75 000	644,7	Новый договор	0,829
26. 2026-07-27 CNT2136551774	80 000	645,3	Новый договор	0,830
27. 2026-07-25 CNT2136545874	80 000	656,9	Продление	0,871
28. 2026-07-24 CNT2136546715	77 000	645,3	Новый договор	0,825
29. 2026-07-22 CNT2136334430	90 000	645,3	Продление	0,822
30. 2026-07-06 CNT2136294013	95 000	644,7	Новый договор	0,795
31. 2026-07-02 CNT2136236195	85 000	645,3	Продление	0,791
32. 2026-07-01 CNT2136103494	75 000	645,4	Новый договор	0,790
33. 2026-07-01 CNT2136295062	90 000	646,4	Новый договор	0,794
34. 2026-07-01 CNT2136255549	85 000	648,5	Продление	0,801
35. 2026-06-30 CNT2136171715	73 795	645,3	Новый договор	0,788

14 / ПРИЛОЖЕНИЕ · ДАННЫЕ

Отобранные договоры аренды · продолжение

Записей в приложении: 119. Приведены полностью.

PARK HEIGHTS II

Дата / ID записи	Сумма · AED	Площадь · кв. фут	Регистрация	Вес
36. 2026-06-25 CNT2136400674	85 000	645,3	Продление	0,781
37. 2026-06-22 CNT2135900775	89 250	645,3	Новый договор	0,776
38. 2026-05-24 CNT2135945741	72 000	645,3	Продление	0,735
39. 2026-05-15 CNT2135782171	67 037	645,3	Продление	0,722
40. 2026-05-10 CNT2135697334	67 997	645,3	Продление	0,716
41. 2026-05-06 CNT2135754079	90 000	645,4	Новый договор	0,710
42. 2026-05-05 CNT2135936988	85 000	645,3	Продление	0,709
43. 2026-05-01 CNT2135307615	85 000	644,7	Новый договор	0,701
44. 2026-04-27 CNT2135968159	80 000	645,3	Продление	0,698
45. 2026-04-27 CNT2134994225	85 000	648,1	Продление	0,707
46. 2026-04-21 CNT2134499736	72 450	645,3	Новый договор	0,690
47. 2026-04-17 CNT2135549211	100 000	648,5	Новый договор	0,695
48. 2026-04-13 CNT2135381215	65 148	645,3	Новый договор	0,680
49. 2026-04-10 CNT2136069083	69 300	645,3	Продление	0,676
50. 2026-04-10 CNT2135332095	88 000	644,7	Новый договор	0,674
51. 2026-03-17 CNT2134963005	96 000	645,3	Продление	0,646
52. 2026-03-11 CNT2134889218	85 000	645,3	Продление	0,638
53. 2026-03-06 CNT2135113212	78 000	645,2	Продление	0,632

15 / ПРИЛОЖЕНИЕ · ДАННЫЕ

Отобранные договоры аренды · продолжение

Записей в приложении: 119. Приведены полностью.

PARK HEIGHTS II

Дата / ID записи	Сумма · AED	Площадь · кв. фут	Регистрация	Вес
54. 2026-03-01 CNT2134891620	90 000	644,9	Новый договор	0,625
55. 2026-02-28 CNT2134710796	68 607	645,3	Продление	0,625
56. 2026-02-25 CNT2135838099	73 500	645,9	Новый договор	0,624
57. 2026-02-25 CNT2134787132	90 000	645,3	Новый договор	0,622
58. 2026-02-17 CNT2134593092	86 500	644,7	Продление	0,611
59. 2026-02-17 CNT2134606620	66 000	657,1	Продление	0,646
60. 2026-02-15 CNT2134729111	81 900	645,3	Продление	0,610
61. 2026-02-09 CNT2134188722	66 000	645,3	Продление	0,603
62. 2026-02-01 CNT2134448464	96 000	645,3	Продление	0,594
63. 2026-01-31 CNT2134568700	90 000	645,4	Продление	0,593
64. 2026-01-29 CNT2134436527	88 000	645,3	Новый договор	0,591
65. 2026-01-20 CNT2135423930	90 000	645,4	Новый договор	0,581
66. 2026-01-19 CRT2133520558	90 270	645,3	Продление	0,580
67. 2026-01-17 CNT2134243956	96 000	648,5	Продление	0,586
68. 2026-01-07 CNT2134064779	87 000	656,9	Новый договор	0,597
69. 2025-12-15 CRT2133726816	105 000	645,3	Продление	0,542
70. 2025-12-04 CRT2133727456	92 000	645,4	Новый договор	0,531
71. 2025-12-01 CNT2133659764	95 000	645,3	Новый договор	0,528

16 / ПРИЛОЖЕНИЕ · ДАННЫЕ

Отобранные договоры аренды · продолжение

Записей в приложении: 119. Приведены полностью.

PARK HEIGHTS II

Дата / ID записи	Сумма · AED	Площадь · кв. фут	Регистрация	Вес
72. 2025-12-01 CRT2133466092	100 000	645,4	Продление	0,528
73. 2025-12-01 CNT2133695464	105 000	646,4	Новый договор	0,531
74. 2025-11-30 CNT2134685876	84 000	648,5	Продление	0,535
75. 2025-11-28 CNT2133596426	89 000	645,2	Новый договор	0,525
76. 2025-11-27 CRT2133608526	105 000	644,7	Новый договор	0,523
77. 2025-11-21 CRT2133589986	110 000	644,7	Новый договор	0,517
78. 2025-11-20 CNT2132611043	85 000	645,3	Продление	0,517
79. 2025-11-19 CRT2133510876	93 000	645,3	Новый договор	0,516
80. 2025-11-18 CRT2133418966	85 000	645,3	Продление	0,515
81. 2025-11-18 CRT2133578862	110 000	648,1	Продление	0,522
82. 2025-11-17 CRT2133497445	85 000	656,9	Продление	0,542
83. 2025-11-15 CRT2133492246	90 000	656,9	Новый договор	0,540
84. 2025-11-13 CRT2133617446	68 076	645,4	Продление	0,511
85. 2025-11-13 CNT2133565898	90 000	645,3	Продление	0,510
86. 2025-11-12 CNT2133462061	90 000	645,3	Новый договор	0,509
87. 2025-11-10 CNT2133341164	90 000	645,3	Новый договор	0,507
88. 2025-11-10 CNT2133461289	84 000	644,7	Продление	0,506
89. 2025-11-10 CRT2133304456	85 000	648,5	Новый договор	0,515

17 / ПРИЛОЖЕНИЕ · ДАННЫЕ

Отобранные договоры аренды · продолжение

Записей в приложении: 119. Приведены полностью.

PARK HEIGHTS II

Дата / ID записи	Сумма · AED	Площадь · кв. фут	Регистрация	Вес
90. 2025-11-10 CNT2133541026	84 000	656,9	Продление	0,535
91. 2025-11-06 CNT2133503927	91 350	645,4	Продление	0,504
92. 2025-11-05 CRT2133323386	90 000	645,3	Новый договор	0,503
93. 2025-11-01 CNT2132778566	88 000	645,3	Продление	0,499
94. 2025-11-01 CRT2133268986	95 000	645,9	Новый договор	0,500
95. 2025-10-31 CRT2133265086	90 000	645,3	Новый договор	0,498
96. 2025-10-31 CRT2133318846	110 000	645,3	Новый договор	0,498
97. 2025-10-29 CRT2132351636	105 000	645,3	Продление	0,496
98. 2025-10-20 CRT2132778491	85 000	648,5	Продление	0,495
99. 2025-10-18 CRT2132895446	85 000	657,1	Продление	0,512
100. 2025-10-16 CRT2132996146	80 000	648,4	Новый договор	0,491
101. 2025-10-12 CRT2132914246	87 000	645,3	Новый договор	0,480
102. 2025-10-10 CRT2133025716	85 000	645,3	Продление	0,478
103. 2025-10-10 CNT2132972569	88 000	645,3	Новый договор	0,478
104. 2025-10-09 CRT2133129916	95 000	645,3	Продление	0,477
105. 2025-10-08 CNT2132921228	85 000	656,9	Новый договор	0,502
106. 2025-10-08 CRT2133193606	102 000	645,3	Новый договор	0,477
107. 2025-10-03 CRT2132813156	105 000	645,3	Новый договор	0,472

18 / ПРИЛОЖЕНИЕ · ДАННЫЕ

Отобранные договоры аренды · продолжение

Записей в приложении: 119. Приведены полностью.

PARK HEIGHTS II

Дата / ID записи	Сумма · AED	Площадь · кв. фут	Регистрация	Вес
108. 2025-09-29 CRT2132720646	84 621	645,3	Продление	0,469
109. 2025-09-27 CRT2132796166	88 000	657,1	Новый договор	0,492
110. 2025-09-20 CNT2132713608	95 000	656,9	Новый договор	0,485
111. 2025-09-19 CNT2132701716	100 000	645,3	Новый договор	0,460
112. 2025-09-16 CNT2132650138	100 000	645,3	Новый договор	0,457
113. 2025-09-16 CRT2132922976	85 000	645,3	Продление	0,457
114. 2025-09-15 CRT2132627716	80 000	656,9	Продление	0,481
115. 2025-09-13 CRT2132754106	90 000	645,3	Новый договор	0,454
116. 2025-09-11 CRT2132583226	89 000	645,3	Новый договор	0,453
117. 2025-09-10 CNT2132936064	77 000	645,3	Продление	0,452
118. 2025-09-06 CNT2132459188	100 000	645,2	Новый договор	0,448
119. 2025-09-06 CRT2132544386	110 000	645,3	Продление	0,448