

Сравнительный анализ проектов вторичного рынка



Проект	Peninsula 4		Regalia	Serene Gardens 2
Срок сдачи	2 кв. 2026		июнь 2025	июнь 2026
Локация	<u>Локация</u>		<u>Локация</u>	<u>Локация</u>
Апартамент/Этаж	Студия/ 40-45	Студия/ 19 Canal	Студия/ 14 SLS Meydan	Студия/ 7
Площадь	527.54 SQFT 49 M2	492 SQFT 46 M2	441 SQFT 41 M2	400.27 SQFT 37 M2
Цена продажи (SP)	1 512 620 AED 413 284 \$	1 418 000 AED 387 432 \$	1 020 000 AED 278 689 \$	670 000 AED 183 060 \$
Расчет по сделке				
Оплата Продавцу	785 399 AED 214 590 \$	618 800 AED 169 071 \$	683 872 AED 186 850 \$	357 500 AED 97 678 \$
DLD 4%	60 504.8 AED 16 531 \$	56 720 AED 15 497 \$	40 800 AED 11 148 \$	26 800 AED 7 322 \$
AC 2.1%	31 765.02 AED 8 679 \$	29 778 AED 8 136 \$	21 420 AED 5 852 \$	14 070 AED 3 844 \$
RF	5 250 AED 1 434 \$	5 250 AED 1 434 \$	5 250 AED 1 434 \$	5 250 AED 1 434 \$
Платежи Застройщику на ключах	727 221 AED 198 694 \$	799 200 AED 218 361 \$	336 128 AED 91 838 \$	250 000 AED 68 306 \$
Итоговая стоимость	1 610 140 AED 439 929 \$	1 509 748 AED 412 499 \$	1 087 470 AED 297 123 \$	716 120 AED 195 661 \$
Цена за единицу	3 052 AED 8 973 \$	3 069 AED 9 021 \$	2 466 AED 7 250 \$	1 789 AED 5 260 \$
Сервисное обслуживание (год)	10 551 AED 2 883 \$	9 840 AED 2 689 \$	7 938 AED 2 169 \$	7 205 AED 1 969 \$
Аренда консервативно	110 000 AED 30 055 \$	110 000 AED 30 055 \$	80 000 AED 21 858 \$	55 000 AED 15 027 \$
ROI долгосрочной аренды консервативно (1 год)	6.18%	6.63%	6.63%	6.67%
ROI за 5 лет владения недвижимостью	81.40%	83.90%	83.80%	84.30%
Достоинства	Отличная локация, подойдет под любую аренду, большая площадь, отсутствие участков под застройку в DT и BV будет способствовать дефициту предложения в районе	Отличная локация, подойдет под любую аренду, большая площадь, отсутствие участков под застройку в DT и BV будет способствовать дефициту предложения в районе. Вид на канал, поэтому 19 этаж не хуже более высоких	Хорошая локация (рядом дорогой SLS), подойдет под любую аренду, большая площадь, с внешней стороны канала еще много участков под застройку, при перепродаже придется конкурировать с новыми стартапами. С другой стороны, окончание строительства соседнего комплекса в целом украсит район. Вид боковой на низкоэтажную застройку	Удобная локация, рядом метро, перспективный развивающийся район, аренда долгосрочная востребована из соображений бюджета. Есть презентация проекта. Хороший застройщик, богатое наполнение. Цена покупки НЕ позволит оформить резидентскую визу
Примечания	Расчеты проведены с учетом доходов от аренды и продажи объекта через 5 лет владения. CAGR (Price) =8%/ CAGR (rent)=5%			