

ВЕРДИКТ ПО ЦЕНЕ · ДАННЫЕ DLD

DAMAC ISLANDS – MALDIVES 1 · DAMAC ISLANDS – MALDIVES 1

Сравнение оффера брокера с зарегистрированными сделками Dubai Land Department

Al Yelayiss 1 · DAMAC ELITE INVESTMENT CO. L.L.C

ПАРАМЕТРЫ СДЕЛКИ

Площадь	1 500 кв.фт
Цена оффера	2 800 000 AED

СИЛЬНО ДОРОЖЕ ПОХОЖИХ ПРОДАЖ

19.4% выше середины похожих продаж

Цена сильно выше середины по похожим сделкам из DLD. Либо нужен серьёзный торг, либо квартира действительно заметно лучше остальных. Пусть брокер докажет это реальными сделками и документами.

ВАШ ОФФЕР

2 800 000 AED

1 867 кв.фт

МЕДИАНА DLD

1 564 кв.фт

AED

ОТКЛОНЕНИЕ ОТ МЕДИАНЫ

+19.4%

ОРИЕНТИР ДЛЯ ТОРГА

2 345 313 AED

Краткий вывод

НИЖЕ

МЕДИАНА

ВЫШЕ



+19.4% Отклонение от медианы

Сделок в выборке: 274 · Окно сделок: 2025-02-03 → 2026-04-28

Возможная переплата: 454 687 AED

Почему такой вывод

- Мы нашли 274 реальных продаж из реестра Дубая за период 2025-02-03 — 2026-04-28. Это не объявления, а зарегистрированные сделки похожего размера.
- В расчёт идут обычные сделки купли-продажи. Ипотеки, технические записи и явный статистический шум не должны портить картину цен.
- По всему проекту за год было около 128 сделок. Это слой ликвидности: чем больше реальных сделок, тем спокойнее выход из объекта, но это всё равно не гарантия быстрой продажи именно вашей квартиры.
- Ваша цена за квадратный фут примерно на 19.4% выше середины по похожим продажам. Проще говоря: вы платите заметно дороже похожих продаж.

Аргументы для переговоров

- Скажите: «Ваша цена на 19.4% выше середины по похожим сделкам. Всё, что выше этой середины, нужно подтвердить тремя реальными продажами DLD».
- На объявления отвечайте так: «Скриншоты с порталов не считаю доказательством. Пришлите три зарегистрированные сделки: дата, полная цена в AED и площадь».
- Если говорят «ниже рынка», спросите: «По каким сделкам и за какие даты вы это считаете? Пока таких сделок нет, моя цена привязана к таблице DLD».
- Закройте разговор конкретно: «Моя следующая письменная оферта — около середины по таблице DLD. Если продавец не согласен, пришлите контрпредложение в AED и сделки, которые его подтверждают».

Риски

Цена примерно на 19.4% выше середины по похожим продажам.

Плюсы

Похожих сделок достаточно, поэтому одна странная цена не ломает картину.

За год в проекте было немало сделок. Это обычно лучше, если потом понадобится продать.

Вопросы брокеру

- Какие три зарегистрированные сделки DLD по DAMAC ISLANDS – MALDIVES 1 подтверждают запрошенную цену? Пришлите дату, полную сумму AED и площадь.
- Если эта квартира должна стоить дороже похожих продаж, что именно это объясняет: вид, этаж, планировка, отделка, план оплаты или свободный статус?
- Какой текущий сервисный сбор за квадратный фут и есть ли долги по сборам?
- Можно ли сверить официальное название проекта в документах с номером проекта DLD?
- Если продавец не двигается по цене, какую зарегистрированную сделку из таблицы нужно убрать из сравнения и почему?

Готовое сообщение брокеру

Спасибо. По зарегистрированным сделкам DLD мой рабочий ориентир — около 2 345 313 AED, а не текущая цена. Если продавец ждёт больше, пришлите три похожие зарегистрированные сделки и документы, которые объясняют разницу: вид, этаж, состояние или план оплаты. Иначе следующая письменная оферта остаётся около этого ориентира.

Доказательная база DLD

ДАТА	AED	КВ.ФТ	ЦЕНА/КВ.ФТ
2026-04-28	2 100 000 AED	1 550 кв.фт	1 355 кв.фт
2026-01-30	2 800 000 AED	1 550 кв.фт	1 806 кв.фт
2026-01-07	2 570 000 AED	1 550 кв.фт	1 658 кв.фт
2026-01-07	2 570 000 AED	1 550 кв.фт	1 658 кв.фт
2026-01-06	2 530 000 AED	1 551 кв.фт	1 631 кв.фт

Что проверить до депозита

Документы и расходы нужно проверить отдельно от ценовой модели.

- Попросите договор или документ о собственности и сверите официальное название проекта с DLD.
- Запросите сервисные сборы и подтверждение, что по квартире нет долгов.
- Проверьте разрешение на продажу, расходы на переоформление, ипотечные ограничения и регистрацию проекта, если это применимо.
- Если брокер просит доплату за вид, этаж, отделку или план оплаты, попросите письменное подтверждение.

Методология

- Берём только зарегистрированные сделки DLD, а не цены из Property Finder, Bayut или PDF брокера.
- Сравниваем с продажами похожего размера в том же проекте или связанной башне, используя официальную площадь из DLD.
- Считаем цену за квадратный фут и середину диапазона за выбранный период, чтобы одна дорогая или дешёвая сделка не управляла выводом.
- Когда данных достаточно, убираем статистические выбросы: слишком странные цены не должны делать объект "рыночным".
- Смотрим глубину рынка: сколько было сделок, насколько свежие продажи и не выглядит ли проект неликвидным.
- Отдельно подсвечиваем то, что нельзя увидеть в средней цене: риски застройщика/проекта, сервисные сборы, документы и аргументы брокера.

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО · ТОЛЬКО ДЛЯ ВНУТРЕННЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КЛИЕНТОМ

Dubai Offer Verdict · Сформировано 21 мая 2026 г.

Бесплатный разбор опирается на вторичку из DLD в ваших фильтрах. Если в коридоре от восьми сделок и больше, выкидываем явные выбросы по очень высокой цене за м² (верхняя граница Тьюки); на маленьких выборках не трогаем. Медиана считается по «очищенной» выборке, если в ней минимум три сделки — иначе берём всё как есть. Не инвестсовет; не замена юристу, банку и приёмке.