

Экспертное заключение

Дата: 01.04.2015

Объект недвижимости: Квартира №502 по адресу: Bahar 6, JBR, Dubai Marina 1BR, Dubai, площадью 74 квадратных метра, 1 выделенное парковочное место, с видом на море, без мебели, полностью оборудованная кухня.

Текущая стоимость аренды: AED 500 000 в год, оплата двумя чеками

Гарантийный депозит: AED 5 000

Дата окончания срока действия договора аренды: 25 мая 2015

Текущая рыночная стоимость аренды: AED 100 000 - 110 000 в год

Средняя стоимость аренды аналогичного жилья в районе JBR на сегодняшний день составляет AED 100 000 - 110 000 в год, хотя стоимость аренды, указанная в большинстве объявлений об аренде, немного выше. На данный момент на рынок выставлено более 20 объявлений об аренде аналогичной недвижимости в указанном районе. В большинстве случаев владельцы такой недвижимости требуют выплаты годовой аренды двумя чеками, но обычно готовы согласиться на 2-4 платежа после некоторых переговоров.

Повышение стоимости аренды: Согласно данным арендного калькулятора Агентства по регулированию рынка недвижимости Дубая (RERA), средняя стоимость аренды квартир с одной спальней в районе JBR составляет AED 100 000 - 120 000 в год. Таким образом, согласно закону, **Вы не имеете права повышать аренду** при продлении договора аренды с прежним арендатором после 25.05 2015. Также обратите внимание, что о любых изменениях в договоре аренды (включая разрешенное законом повышение стоимости аренды) Вы обязаны уведомить Вашего арендатора не позднее, чем за 90 дней до окончания срока действия договора (если иной период не был указан в самом договоре). В противном случае арендатор имеет право не принять предложенные Вами изменения.

Дополнительная информация: Пункт 6 Приложения к Договору аренды не имеет юридической силы как противоречащий Статье 25 Закона № 26 от 2007 года (с поправками, внесенными в нее согласно Закону № 33 от 2008 года) «Регулирование отношений между арендодателями и арендаторами в эмирате Дубай». Согласно закону, право арендодателя на выселение арендатора по окончании срока действия договора аренды ограничивается несколькими случаями, причем в этом случае арендодатель обязан уведомить арендатора о дате выселения не позднее, чем за 12 месяцев до указанной даты выселения посредством официального уведомления через нотариуса, либо посредством официального почтового уведомления.