

نموذج · السعر المطلوب افتراضى، وليس إعلاناً لمكتب متاح.

01 / نظرة عامة على المكتب

JUMAIRAH BAY TOWER-X2

شراء مكتب · ضمن نطاق الأسعار المرصود

السعر المطلوب

1,330,000

درهم

الوسيط المرجح

نحو 1.19 مليون

درهم

نطاق الأسعار المرصود

نحو 1.18 مليون - 1.38 مليون

درهم

المكتب والبيانات المستخدمة

حالة التجهيز

غير مؤكد

المساحة · قدم مربعة

892 قدم مربعة

الفترة · بالأسهر

6

السجلات المختارة

5

هامش اختلاف المساحة

±15%

أحدث سجل مختار

18 سبتمبر 2026

النطاق يمثل النصف الأوسط المرجح من أسعار القدم المربعة المختارة، بعد تحويلها إلى مساحة مكتبك. هو نطاق للعينة، وليس فاصل ثقة إحصائياً. السعر الأقل وحده لا يعنى أن المكتب أفضل.

سجلات دائرة الأراضي والأموال عبر Data Dubai

نموذج · السعر المطلوب افتراضى، وليس إعلاناً لمكتب متاح.

التكاليف والسيناريوهات

بعض التكاليف غير مؤكدة، لا يمكن حساب الميزانية الكاملة حتى تُستكمل التقديرات الناقصة.

تقديرات التكاليف التي أدخلتها

غير مؤكد	دخل الإيجار السنوى المتوقع · درهم
غير مؤكد	رسوم الخدمات السنوية · درهم
غير مؤكد	تكاليف التشغيل السنوية الأخرى · درهم
غير مؤكد	أشهر الشغور المتوقعة سنوياً
غير مؤكد	تكلفة التجهيز لمرة واحدة · درهم
غير مؤكد	تكاليف الشراء الأخرى · درهم

الحسابات مبنية على تقديراتك فقط، قبل التمويل والصرائب. السيناريو المتحفظ للشراء يقتصر انخفاض الإيجار 10% وشهرين إضافيين من الشغور. التأمين المسترد منفصل عن المصروفات. لا تشمل الحسابات زيادات الإيجار.

قبل إتمام المعاملة

- 1 تأكد من المساحة المسجلة والمساحة القابلة للاستخدام.
- 2 تحقق من التجهيزات ومواقف السيارات ورسوم الخدمات.
- 3 تأكد من النشاط التجارى المسموح به والموافقات المطلوبة.
- 4 راجع شروط الإيجار والحوافز والتسليم والشغور فى المستندات ذات الصلة.

كيف تقرأ هذا التقرير

تعتمد سجلات المكاتب فقط، فى المبنى أو المشروع المسجل نفسه وبمساحات متقاربة. نحلل العقود الجديدة والتجديدات بشكل منفصل. يلزم خمسة سجلات على الأقل، ويُوسَّع البحث من 6 إلى 12 أو 24 شهراً عند الحاجة. لا نستبدل النتيجة بمتوسط المنطقة. لا تؤكد هذه السجلات حالة التجهيز أو الطابق أو الإطلالة أو الحوافز أو النشاط المسموح به. النطاق المرصود ليس تقييماً رسمياً أو ضماناً.

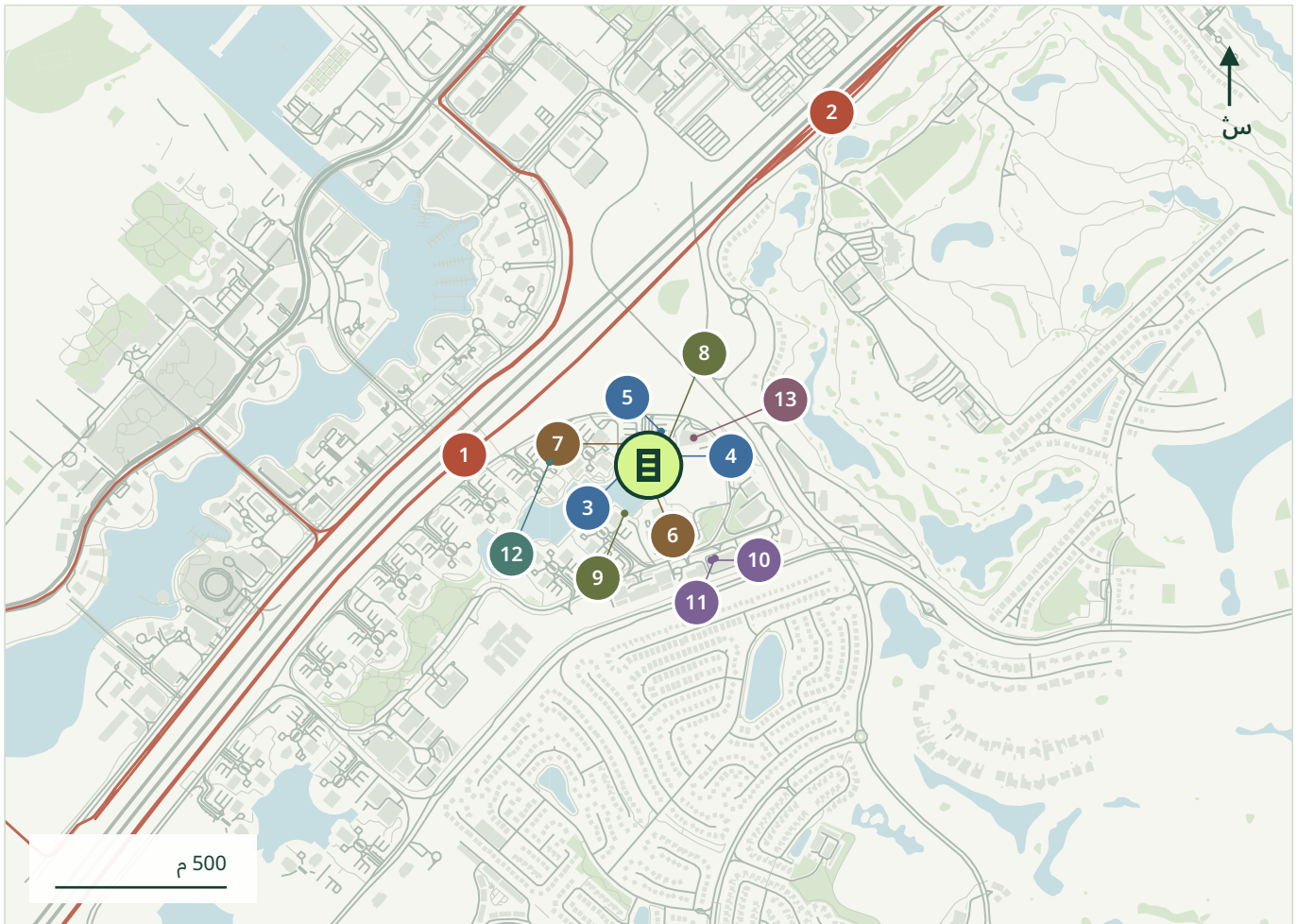
نموذج · السعر المطلوب افتراضى، وليس إعلاناً لمكتب متاح.

ما الذى يحيط بمكتبك؟

محطات المترو ومواقف السيارات والخدمات اليومية قرب المبنى المختار.

JUMAIRAH BAY TOWER-X2

تاريخ بيانات الخريطة: 13 أكتوبر 2026 · OpenStreetMap / Geofabrik



© OpenStreetMap contributors · ODbL

· 6 المقاهى والمطاعم

70 م

Sofreh Kitchen & Grill

· 3 مواقف السيارات

40 م

دون اسم فى المصدر

· 1 المترو

540 م

شوبا العقارية

تقابل الأرقام على الخريطة الأماكن أدناه. تشير العلامة الخضراء الفاتحة إلى مبنى مكتبك. أقرب الأماكن المسجلة · مسافات بخط مستقيم

فتح الخريطة الكاملة OpenStreetMap ·

نموذج · السعر المطلوب افتراضى، وليس إعلاناً لمكتب متاح.

الأماكن القريبة حسب الفئة

أقرب الأماكن المسجلة · مسافات بخط مستقيم

تاريخ بيانات الخريطة: 13 أكتوبر 2026

مواقف السيارات

أماكن مسجلة ضمن 1.5 كم: 94

3. دون اسم فى المصدر

40 م

مجاني وفقاً للخريطة · دخول عام وفقاً للخريطة · موقف سطحى

4. دون اسم فى المصدر

50 م

مجاني وفقاً للخريطة · دخول عام وفقاً للخريطة · موقف سطحى

5. دون اسم فى المصدر

100 م

برسوم وفقاً للخريطة · دخول عام وفقاً للخريطة · موقف سطحى

المترو

أماكن مسجلة ضمن 3 كم: 3

1. شوبا العقارية

540 م

2. الفردان للصرافة

1.16 كم

نموذج - السعر المطلوب افتراضى، وليس إعلاناً لمكتب متاح.

الأماكن القريبة حسب الفئة

تاريخ بيانات الخريطة: 13 أكتوبر 2026

المتاجر والسوبرماركت

أماكن مسجلة ضمن 1.5 كم: 51

8. سبينس

80 م

9. Bedaya mart

160 م

المقاهى والمطاعم

أماكن مسجلة ضمن 1.5 كم: 164

6. Sofreh Kitchen & Grill

70 م

7. Broccoli

90 م

البنوك وأجهزة الصراف

أماكن مسجلة ضمن 1.5 كم: 17

12. دون اسم فى المصدر

290 م

الصيدليات والعيادات

أماكن مسجلة ضمن 1.5 كم: 31

10. Aster Medical Centre(JLT)

330 م

11. Conceive -The Gynaecology Center

330 م

نموذج · السعر المطلوب افتراضى، وليس إعلاناً لمكتب متاح.

الأماكن القريبة حسب الفئة

تاريخ بيانات الخريطة: 13 أكتوبر 2026

الفنادق

أماكن مسجلة ضمن 1.5 كم: 24

13. Taj Jumeirah Lakes Towers

150 م

المصادر وما ينبغى التحقق منه

المسافات تقريبية وتُقاس من موقع المبنى على الخريطة. وهى ليست مسافات مشى أو أوقات تنقل؛ فقد تزيد الطرق والمداخل والمعايير من طول الرحلة. علامة الموقع لا تؤكد وجود أماكن شاعرة أو موقف مشمول مع المكتب. تحقق من شروط الدخول والرسوم والتوافر. يُحدّث مجتمع OpenStreetMap البيانات، وتختلف درجة اكتمالها. عدم ظهور مكان لا يعنى عدم وجوده. تحقق من إمكانية الدخول وساعات العمل قبل الزيارة. حُدّفت بعض تفاصيل الخلفية بهذا المقياس.

معلومات المترو لدى هيئة الطرق والمواصلات

© OpenStreetMap contributors · ODbL

نموذج · السعر المطلوب افتراضى، وليس إعلاناً لمكتب متاح.

مبارى أخرى تستحق النظر

حتى ثلاثة مبارى فى المنطقة نفسها لدى دائرة الأراضى والأملاك، بناءً على سجلات مكاتب بمساحات ضمن $\pm 25\%$ من مساحتك. هذه سجلات سابقة وليست إعلانات لمكاتب متاحة. تحقق من السعر المطلوب والتشطيب والتوافر.

· DLD / Data Dubai تاريخ التقرير: 13 أكتوبر 2026

GoldCrest Executive

ميزانية مقارنة فى مبنى آخر

قيمة استرشادية لمساحة مكتبك 892 · قدم مربعة

نحو 1.34 مليون درهم

النطاق الأوسط (50%) من
الأسعار وفق مساحتك

نحو 1.27 مليون - 1.43 مليون درهم

مقارنة بالسعر الذى أدخلته +0.6%

المساحات فى السجلات المختارة 795 - 879 قدم مربعة

السجلات المؤهلة 13

أحدث سجل 22 سبتمبر 2026

سجلات حديثة تدعم هذا الخيار

22 سبتمبر 2026 · 1-11-2026-28959
1,061,000 درهم · 854 قدم مربعة

18 سبتمبر 2026 · 1-11-2026-28648
2,270,000 درهم · 795 قدم مربعة

30 يوليو 2026 · 1-11-2026-23678
1,250,000 درهم · 879 قدم مربعة

HDS Tower

ميزانية مقارنة فى مبنى آخر

قيمة استرشادية لمساحة مكتبك 892 · قدم مربعة

نحو 1.34 مليون درهم

النطاق الأوسط (50%) من
الأسعار وفق مساحتك

نحو 1.18 مليون - 1.44 مليون درهم

مقارنة بالسعر الذى أدخلته +0.4%

المساحات فى السجلات المختارة 768 - 1,089 قدم مربعة

السجلات المؤهلة 25

أحدث سجل 6 أكتوبر 2026

سجلات حديثة تدعم هذا الخيار

6 أكتوبر 2026 · 1-11-2026-30348
1,359,850 درهم · 1,046 قدم مربعة

6 أكتوبر 2026 · 1-11-2026-30349
998,410 درهم · 768 قدم مربعة

6 أكتوبر 2026 · 1-11-2026-30353
1,359,850 درهم · 1,046 قدم مربعة

نموذج · السعر المطلوب افتراضى، وليس إعلاناً لمكتب متاح.

مبارى أخرى تستحق النظر

· DLD / Data Dubai تاريخ التقرير: 13 أكتوبر 2026

FORTUNE TOWER

ميزانية مقارنة فى مبنى آخر

قيمة استرشادية لمساحة مكتبك 892 · قدم مربعة

نحو 1.32 مليون درهم

النطاق الأوسط (50%) من
الأسعار وفق مساحتك

نحو 1.15 مليون - 1.45 مليون درهم

مقارنة بالسعر الذى أدخلته

-0.6%

المساحات فى السجلات المختارة

1,066.6 - 800.6 قدم مربعة

السجلات المؤهلة

13

أحدث سجل

5 أكتوبر 2026

سجلات حديثة تدعم هذا الخيار

5 أكتوبر 2026 · 1-11-2026-30258

1,300,000 درهم · 800.6 قدم مربعة

23 سبتمبر 2026 · 1-11-2026-29178

1,510,000 درهم · 1,019.3 قدم مربعة

23 سبتمبر 2026 · 1-11-2026-29207

1,425,000 درهم · 940.6 قدم مربعة

كيف اختيرت هذه المباني؟

هذه بيانات صفحات سابقة وليست إعلانات لمكاتب متاحة. تُحسب المبالغ وفق مساحتك؛ تحقق من الأسعار الحالية والتجهيز ومواقف السيارات والتوافر. لكل مبنى خمسة سجلات على الأقل خلال 12 شهراً، منها سجل خلال 180 يوماً. تقع المبالغ المحسوبة ضمن 60-125% من سعر، وترتب حسب قربها من الميزانية ثم عدد السجلات.

· DLD / Data Dubai تاريخ التقرير: 13 أكتوبر 2026

نموذج · السعر المطلوب افتراضى، وليس إعلاناً لمكتب متاح.

المنطقة المحيطة بمكتبك

· Al Thanyah Fifth نشاط السوق المسجل ضمن المنطقة نفسها لدى دائرة الأراضي والأملك. لا تعنى حدود المنطقة أن جميع المباني تقع على مسافة مشى.

فترة تحليل السوق: 1 أكتوبر 2025 - 30 سبتمبر 2026 مقارنة بالأشهر الاثني عشر السابقة

· DLD / Data Dubai تاريخ التقرير: 13 أكتوبر 2026

سوق إيجار المكاتب

عقود جديدة

وسيط السعر المسجل للوحدة المساحية	126.1 درهم / قدم مربعة / سنة
التغير فى وسيط السعر	+5.6%
السجلات المؤهلة	1,023
أحدث سجل	30 سبتمبر 2026

سوق شراء المكاتب

وسيط السعر المسجل للوحدة المساحية

التغير فى وسيط السعر	+21.3%
السجلات المؤهلة	756
أحدث سجل	30 سبتمبر 2026

نموذج - السعر المطلوب افتراضى، وليس إعلاناً لمكتب متاح.

المنطقة المحيطة بمكتبك

إيجارات الشقق السكنية

عقود جديدة

وسيط السعر المسجل للوحدة المساحية	103.8 درهم / قدم مربعة / سنة
التغير فى وسيط السعر	-2.1%
السجلات المؤهلة	3,314
أحدث سجل	30 سبتمبر 2026

مبيعات الشقق السكنية

وسيط السعر المسجل للوحدة المساحية	1,454.2 درهم / قدم مربعة
التغير فى وسيط السعر	+5%
السجلات المؤهلة	887
أحدث سجل	30 سبتمبر 2026

تُحلل المكاتب والشقق بشكل منفصل. تشمل المبيعات العقارات الجاهزة. تُطابق إيجارات المكاتب السيناريو الذى اخترته، بينما تعتمد إيجارات الشقق على العقود الجديدة. تشمل بيانات المنطقة مساحات مختلفة؛ وقد يؤثر تغير نوعية العقارات فى الوسيط. هذه ليست توقعات أو قياساً لارتفاع قيمة مكتب بعينه.

نموذج - السعر المطلوب افتراضى، وليس إعلاناً لمكتب متاح.

تطور المنطقة

مشاريع مسجلة على أنها غير مكتملة، ومبارك سكنية شهدت مبيعات حديثة فى المنطقة نفسها.

المشاريع غير المكتملة فى السجل: 24 أمثلة معروضة: 4

· DLD / Data Dubai تاريخ التقرير: 13 أكتوبر 2026

اورا ذى امينكمنت

نسبة الإنجاز المسجلة 95.1%

تاريخ تحميل بيانات المشروع 15 يونيو 2026

موعد الإنجاز المخطط حسب السجل 1 أغسطس 2023

الوحدات المسجلة فى المشروع 535

بيانات المشروع أقدم من 90 يوماً. تحقق من نسبة الإنجاز الحالية لدى المطور.

مى دورى 2

نسبة الإنجاز المسجلة 95.5%

تاريخ تحميل بيانات المشروع 15 يونيو 2026

موعد الإنجاز المخطط حسب السجل 31 ديسمبر 2025

الوحدات المسجلة فى المشروع 407

بيانات المشروع أقدم من 90 يوماً. تحقق من نسبة الإنجاز الحالية لدى المطور.

وند تاور I

نسبة الإنجاز المسجلة 74.6%

تاريخ تحميل بيانات المشروع 15 يونيو 2026

موعد الإنجاز المخطط حسب السجل 5 يونيو 2023

الوحدات المسجلة فى المشروع 525

بيانات المشروع أقدم من 90 يوماً. تحقق من نسبة الإنجاز الحالية لدى المطور.

وند تاور II

نسبة الإنجاز المسجلة 84.5%

تاريخ تحميل بيانات المشروع 15 يونيو 2026

موعد الإنجاز المخطط حسب السجل 5 يونيو 2023

الوحدات المسجلة فى المشروع 430

بيانات المشروع أقدم من 90 يوماً. تحقق من نسبة الإنجاز الحالية لدى المطور.

قد تتأخر بيانات السجل عن تقدم الإنشاء الفعلى. تشمل المشاريع مختلف أنواع العقارات؛ ولا يمثل عدد وحداتها توقعاً لمعروض المكاتب القادم.

نموذج · السعر المطلوب افتراضى، وليس إعلاناً لمكتب متاح.

مبارك سكنية فى المنطقة

اختيرت حسب عدد المبيعات الحديثة المؤهلة، وليس حسب المسافة. تخص الأسعار شققاً جاهزة؛ ولا تحدد الطلب على المكاتب أو دخل السكان.

DLD / Data Dubai · تاريخ التقرير: 13 أكتوبر 2026

CONCORDE TOWER 1

 وسيت السعر المسجل للوحدة
 المساحية

1,254 درهم / قدم مربعة

34

السجلات المؤهلة

2 سبتمبر 2026

أحدث سجل

MBL Royal

 وسيت السعر المسجل للوحدة
 المساحية

2,034.1 درهم / قدم مربعة

36

السجلات المؤهلة

7 أكتوبر 2026

أحدث سجل

JUMAIRAH BAY TOWER-X1-1

 وسيت السعر المسجل للوحدة
 المساحية

1,371.7 درهم / قدم مربعة

31

السجلات المؤهلة

6 أكتوبر 2026

أحدث سجل

نموذج · السعر المطلوب افتراضى، وليس إعلاناً لمكتب متاح.

السجلات المختارة

تستند مقارنة الأسعار إلى المعاملات المختارة أدناه. يحتفظ كل سجل برقم التسجيل ووزنه فى الحساب.

JUMAIRAH BAY TOWER-X2

سجلات دائرة الأراضي والأموال عبر · Data Dubai شراء مكتب

الوزن	نوع التسجيل	درهم / قدم مربعة	المبلغ المسجل · درهم	المساحة · قدم مربعة	التاريخ / رقم التسجيل
0.9026	عقار جاهز	1,334.8	1,150,000	861.5	18 سبتمبر 2026 1-11-2026-28717
0.8006	عقار جاهز	1,550	1,288,004	831	9 سبتمبر 2026 1-11-2026-27751
0.9468	عقار جاهز	1,064.4	949,899	892.4	21 أغسطس 2026 1-11-2026-25943
0.8993	عقار جاهز	1,607.1	1,409,148	876.8	20 أغسطس 2026 1-11-2026-25850
0.6736	عقار جاهز	1,323.7	1,100,000	831	10 يونيو 2026 1-11-2026-18128