

ПРИМЕР · Цена указана для примера. Это не объявление о сдаче или продаже.

01 / ОБЗОР ОФИСА

JUMAIRAH BAY TOWER-X2

Покупка офиса · Цена в пределах диапазона

Взвешенная медиана

около 1,19 млн

AED

Ваша цена

1 330 000

AED

Диапазон цен по аналогам

около 1,18 млн - 1,38 млн

AED

Об офисе и выборке

Площадь · кв. футов

892 кв. футов

Состояние отделки

Не подтверждено

Отобрано записей

5

Период · месяцев

6

Последняя запись

18 сент. 2026 г.

Допуск по площади

±15%

Диапазон охватывает центральные 50% цен за квадратный фут с учётом веса каждого аналога, в пересчёте на площадь вашего офиса. Он показывает разброс выбранных сделок и не гарантирует цену будущей сделки. Более низкая цена сама по себе не означает, что офис лучше.

Реестр DLD через Data Dubai

ПРИМЕР · Цена указана для примера. Это не объявление о сдаче или продаже.

Расходы и сценарии

Часть расходов пока не подтверждена. Для полного расчёта бюджета нужно заполнить недостающие данные.

Ваши исходные данные для расчёта

Ожидаемый годовой доход от аренды · AED	Не подтверждено
Обслуживание в год · AED	Не подтверждено
Другие операционные расходы в год · AED	Не подтверждено
Ожидаемый простой · месяцев в год	Не подтверждено
Расходы на отделку · AED	Не подтверждено
Другие расходы при покупке · AED	Не подтверждено

Только ваши допущения. До финансирования и налогов. Неблагоприятный сценарий покупки: аренда -10% и ещё два месяца простоя. Возвратный депозит отделён от расходов. Рост аренды не учтён.

Перед сделкой

- 1 Уточните зарегистрированную и полезную площадь.
- 2 Проверьте отделку, парковочные места и обслуживание.
- 3 Подтвердите допустимость деятельности и необходимые разрешения.
- 4 Изучите условия аренды, льготы, передачу помещения и простой по документам.

Как читать этот отчёт

Только офисы. Точное здание или проект, близкая площадь; новые договоры и продления отдельно. Минимум пять записей. При необходимости период расширяется с 6 до 12 или 24 месяцев. Общая цена района не подменяет оценку объекта.

Отделка, этаж, вид, льготы и допустимая деятельность не подтверждаются этими записями. Диапазон не является официальной оценкой или гарантией.

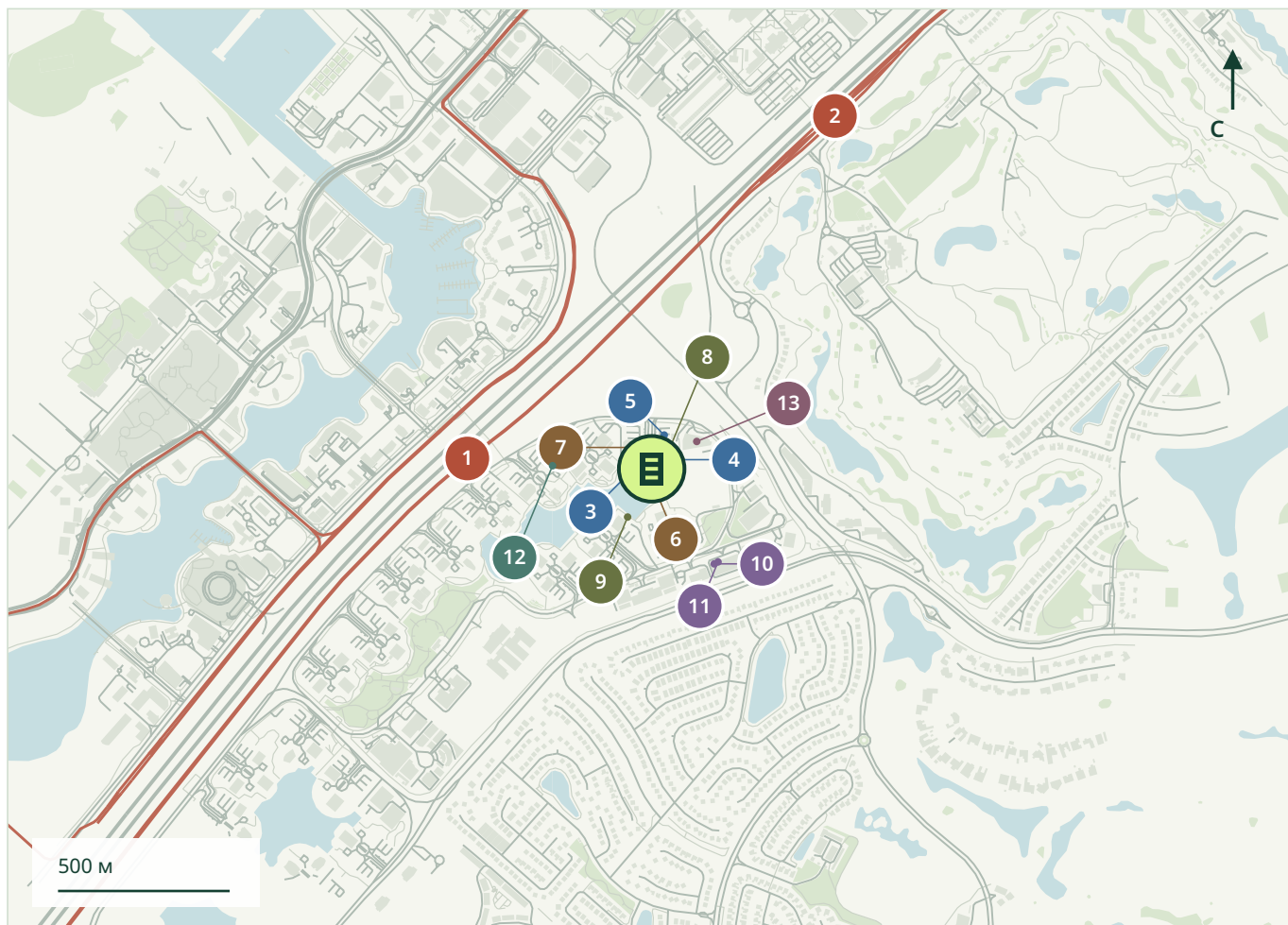
ПРИМЕР · Цена указана для примера. Это не объявление о сдаче или продаже.

Что рядом с офисом

Метро, парковки и повседневные сервисы рядом с выбранным зданием.

JUMAIRAH BAY TOWER-X2

Данные карты на: 13 окт. 2026 г. · OpenStreetMap / Geofabrik



© OpenStreetMap contributors · ODbL

1 · Метро

540 м

Sobha Realty

3 · Парковки

40 м

Без названия в источнике

6 · Кафе и рестораны

70 м

Sofreh Kitchen & Grill

Номера на карте соответствуют объектам ниже. Салатовая отметка - ваше офисное здание. Ближайшие объекты на карте · расстояния по прямой

[Открыть полную карту · OpenStreetMap](#)

ПРИМЕР · Цена указана для примера. Это не объявление о сдаче или продаже.

Инфраструктура по категориям

Ближайшие объекты на карте · расстояния по прямой

Данные карты на: 13 окт. 2026 г.

Метро

На карте в радиусе 3 км: 3

1. Sobha Realty

540 м

2. Al Fardan Exchange

1,16 км

Парковки

На карте в радиусе 1,5 км: 94

3. Без названия в источнике

40 мБесплатная по данным карты · Указан общий доступ ·
Наземная парковка

4. Без названия в источнике

50 мБесплатная по данным карты · Указан общий доступ ·
Наземная парковка

5. Без названия в источнике

100 мПлатная по данным карты · Указан общий доступ ·
Наземная парковка

Кафе и рестораны

На карте в радиусе 1,5 км: 164

6. Sofreh Kitchen & Grill

70 м

7. Broccoli

90 м

Магазины и супермаркеты

На карте в радиусе 1,5 км: 51

8. Spinneys

80 м

9. Bedaya mart

160 м

ПРИМЕР · Цена указана для примера. Это не объявление о сдаче или продаже.

Инфраструктура по категориям

Данные карты на: 13 окт. 2026 г.

Аптеки и клиники

На карте в радиусе 1,5 км: 31

10. Aster Medical Centre(JLT)

330 м

11. Conceive -The Gynaecology Center

330 м

Банки и банкоматы

На карте в радиусе 1,5 км: 17

12. Без названия в источнике

290 м

Отели

На карте в радиусе 1,5 км: 24

13. Taj Jumeirah Lakes Towers

150 м

Источники и что стоит уточнить

Расстояния приблизительные и рассчитаны от точки здания на карте. Это не длина пешего маршрута и не время в пути: дороги, входы и переходы могут увеличить расстояние.

Отметка парковки не подтверждает наличие свободных мест или включённого в аренду места. Уточните условия въезда, стоимость и доступность.

OpenStreetMap обновляют участники сообщества, поэтому полнота данных различается. Отсутствие объекта на карте не означает, что его нет. Перед поездкой уточните доступ и часы работы.

Часть фоновых объектов скрыта в этом масштабе.

Информация о метро на сайте RTA

© OpenStreetMap contributors · ODbL

ПРИМЕР · Цена указана для примера. Это не объявление о сдаче или продаже.

Какие ещё здания стоит рассмотреть

До трёх зданий в том же районе DLD. Подбор основан на записях по офисам с площадью в пределах $\pm 25\%$ от вашей.

Это данные прошлых сделок. Реальную цену, отделку и наличие свободного офиса нужно уточнить.

DLD / Data Dubai · Дата отчёта: 13 окт. 2026 г.

HDS Tower

Другое здание с сопоставимым бюджетом

Ценовой ориентир для вашей площади · 892 кв. фута

около 1,34 млн AED

Диапазон для вашей площади	около 1,18 млн - 1,44 млн AED
----------------------------	--------------------------------------

Относительно вашей цены	+0,4%
-------------------------	--------------

Площади офисов в выборке	768 - 1 089 кв. футов
--------------------------	------------------------------

Подходящие записи	25
-------------------	-----------

Последняя запись	6 окт. 2026 г.
------------------	-----------------------

Недавние записи по этому варианту

6 окт. 2026 г. · 1-11-2026-30348
1 359 850 AED · 1 046 кв. футов

6 окт. 2026 г. · 1-11-2026-30349
998 410 AED · 768 кв. футов

6 окт. 2026 г. · 1-11-2026-30353
1 359 850 AED · 1 046 кв. футов

GoldCrest Executive

Другое здание с сопоставимым бюджетом

Ценовой ориентир для вашей площади · 892 кв. фута

около 1,34 млн AED

Диапазон для вашей площади	около 1,27 млн - 1,43 млн AED
----------------------------	--------------------------------------

Относительно вашей цены	+0,6%
-------------------------	--------------

Площади офисов в выборке	795 - 879 кв. футов
--------------------------	----------------------------

Подходящие записи	13
-------------------	-----------

Последняя запись	22 сент. 2026 г.
------------------	-------------------------

Недавние записи по этому варианту

22 сент. 2026 г. · 1-11-2026-28959
1 061 000 AED · 854 кв. фута

18 сент. 2026 г. · 1-11-2026-28648
2 270 000 AED · 795 кв. футов

30 июл. 2026 г. · 1-11-2026-23678
1 250 000 AED · 879 кв. футов

ПРИМЕР · Цена указана для примера. Это не объявление о сдаче или продаже.

Какие ещё здания стоит рассмотреть

DLD / Data Dubai · Дата отчёта: 13 окт. 2026 г.

FORTUNE TOWER

Другое здание с сопоставимым бюджетом

Ценовой ориентир для вашей площади · 892 кв. фута

около 1,32 млн AED

Диапазон для вашей площади	около 1,15 млн - 1,45 млн AED
----------------------------	--------------------------------------

Относительно вашей цены	-0,6%
-------------------------	--------------

Площади офисов в выборке	800,6 - 1 066,6 кв. фута
--------------------------	---------------------------------

Подходящие записи	13
-------------------	-----------

Последняя запись	5 окт. 2026 г.
------------------	-----------------------

Недавние записи по этому варианту

5 окт. 2026 г. · 1-11-2026-30258
 1 300 000 AED · 800,6 кв. фута

23 сент. 2026 г. · 1-11-2026-29178
 1 510 000 AED · 1 019,3 кв. фута

23 сент. 2026 г. · 1-11-2026-29207
 1 425 000 AED · 940,6 кв. фута

Как подобраны эти здания

Это история сделок, а не объявления о свободных офисах. Диапазон охватывает центральные 50% ставок. Ставки пересчитаны на указанную вами площадь; уточните реальные цены, отделку, парковку и доступность помещений. По каждому зданию есть не менее пяти записей за 12 месяцев и хотя бы одна за 180 дней. Расчётная сумма находится в пределах 60-125% вашей цены. Сначала показаны варианты ближе к бюджету, затем учитывается число записей.

DLD / Data Dubai · Дата отчёта: 13 окт. 2026 г.

ПРИМЕР · Цена указана для примера. Это не объявление о сдаче или продаже.

Район и окружение офиса

Al Thanyah Fifth · Данные о рынке в том же районе DLD. Границы района не означают, что все объекты находятся в пешей доступности.

Период анализа рынка: 1 окт. 2025 г. - 30 сент. 2026 г. · Сравнение с предыдущими 12 месяцами

DLD / Data Dubai · Дата отчёта: 13 окт. 2026 г.

Покупка офисов в районе

Медианная ставка по реестру	1 650 AED / кв. фут
Изменение медианной ставки	+21,3%
Подходящие записи	756
Последняя запись	30 сент. 2026 г.

Аренда офисов в районе

Новые договоры	
Медианная ставка по реестру	126,1 AED / кв. фут / год
Изменение медианной ставки	+5,6%
Подходящие записи	1 023
Последняя запись	30 сент. 2026 г.

Продажи квартир

Медианная ставка по реестру	1 454,2 AED / кв. фут
Изменение медианной ставки	+5%
Подходящие записи	887
Последняя запись	30 сент. 2026 г.

Аренда квартир

Новые договоры	
Медианная ставка по реестру	103,8 AED / кв. фут / год
Изменение медианной ставки	-2,1%
Подходящие записи	3 314
Последняя запись	30 сент. 2026 г.

Офисы и квартиры анализируются отдельно. Продажи включают готовые объекты. Для аренды офисов используется выбранный сценарий, для квартир - новые договоры. В статистику района входят разные площади. Состав выборки влияет на медиану: её изменение не является прогнозом или ростом стоимости конкретного офиса.

ПРИМЕР · Цена указана для примера. Это не объявление о сдаче или продаже.

Как развивается район

Проекты, которые числятся незавершёнными, и жилые здания со свежими продажами в том же районе.

Незавершённых проектов в реестре: 24 · Показаны примеры: 4

DLD / Data Dubai · Дата отчёта: 13 окт. 2026 г.

می دو ری 2

Готовность по реестру	95,5%
Дата загрузки данных о проекте	15 июн. 2026 г.
Плановый срок завершения по реестру	31 дек. 2025 г.
Объекты в проекте по реестру	407

Данные о проекте старше 90 дней. Уточните текущую готовность у застройщика.

اورا ذی امینکمنت

Готовность по реестру	95,1%
Дата загрузки данных о проекте	15 июн. 2026 г.
Плановый срок завершения по реестру	1 авг. 2023 г.
Объекты в проекте по реестру	535

Данные о проекте старше 90 дней. Уточните текущую готовность у застройщика.

وند تاور II

Готовность по реестру	84,5%
Дата загрузки данных о проекте	15 июн. 2026 г.
Плановый срок завершения по реестру	5 июн. 2023 г.
Объекты в проекте по реестру	430

Данные о проекте старше 90 дней. Уточните текущую готовность у застройщика.

وند تاور I

Готовность по реестру	74,6%
Дата загрузки данных о проекте	15 июн. 2026 г.
Плановый срок завершения по реестру	5 июн. 2023 г.
Объекты в проекте по реестру	525

Данные о проекте старше 90 дней. Уточните текущую готовность у застройщика.

Данные реестра могут отставать от хода строительства. Здесь представлены проекты разных типов; число объектов в них не означает будущий объём предложения офисов.

ПРИМЕР · Цена указана для примера. Это не объявление о сдаче или продаже.

Жилые здания в районе

Выбраны по числу подходящих недавних продаж, а не по расстоянию. Данные относятся к готовым квартирам; по ним нельзя определить спрос на офисы или доходы жителей.

DLD / Data Dubai · Дата отчёта: 13 окт. 2026 г.

MBL Royal

Медианная ставка по реестру	2 034,1 AED / кв. фут
-----------------------------	-----------------------

Подходящие записи	36
-------------------	----

Последняя запись	7 окт. 2026 г.
------------------	----------------

CONCORDE TOWER 1

Медианная ставка по реестру	1 254 AED / кв. фут
-----------------------------	---------------------

Подходящие записи	34
-------------------	----

Последняя запись	2 сент. 2026 г.
------------------	-----------------

JUMAIRAH BAY TOWER-X1-1

Медианная ставка по реестру	1 371,7 AED / кв. фут
-----------------------------	-----------------------

Подходящие записи	31
-------------------	----

Последняя запись	6 окт. 2026 г.
------------------	----------------

ПРИМЕР · Цена указана для примера. Это не объявление о сдаче или продаже.

Отобранные записи реестра

На этих сделках основано сравнение цены. Для каждой записи сохранены номер в реестре и вес в расчёте.

JUMAIRAH BAY TOWER-X2

Реестр DLD через Data Dubai · Покупка офиса

Дата / Номер в реестре	Площадь · кв. футы	Сумма в реестре · AED	AED / кв. фут	Регистрация	Вес
18 сент. 2026 г. 1-11-2026-28717	861,5	1 150 000	1 334,8	Готовая недвижимость	0.9026
9 сент. 2026 г. 1-11-2026-27751	831	1 288 004	1 550	Готовая недвижимость	0.8006
21 авг. 2026 г. 1-11-2026-25943	892,4	949 899	1 064,4	Готовая недвижимость	0.9468
20 авг. 2026 г. 1-11-2026-25850	876,8	1 409 148	1 607,1	Готовая недвижимость	0.8993
10 июн. 2026 г. 1-11-2026-18128	831	1 100 000	1 323,7	Готовая недвижимость	0.6736