



**إعمار سكوير**

**Emaar Square**





## عن المشروع

يقع في إعمار سكوير، على طول طريق الملك عبد الله، بمساحة أرض إجمالية 9,502 متر مربع.

تتضمن المنطقة المحيطة تطورات تجارية رئيسية، تشمل مراكز التسوق الكبيرة مثل مركز الواحة، ومركز الأندلس، ومركز كينانة. كما يوجد بالقرب من الموقع مستشفيات كبرى، مثل مستشفى جدة وعيادة معسكر القوات البرية في المنطقة الغربية. وتشمل محيط الموقع أيضًا المكاتب الحكومية.

كما يضم عددًا من المدارس والمساجد والمحلات التجارية إضافةً إلى المساحات العامة والحدائق الخضراء.

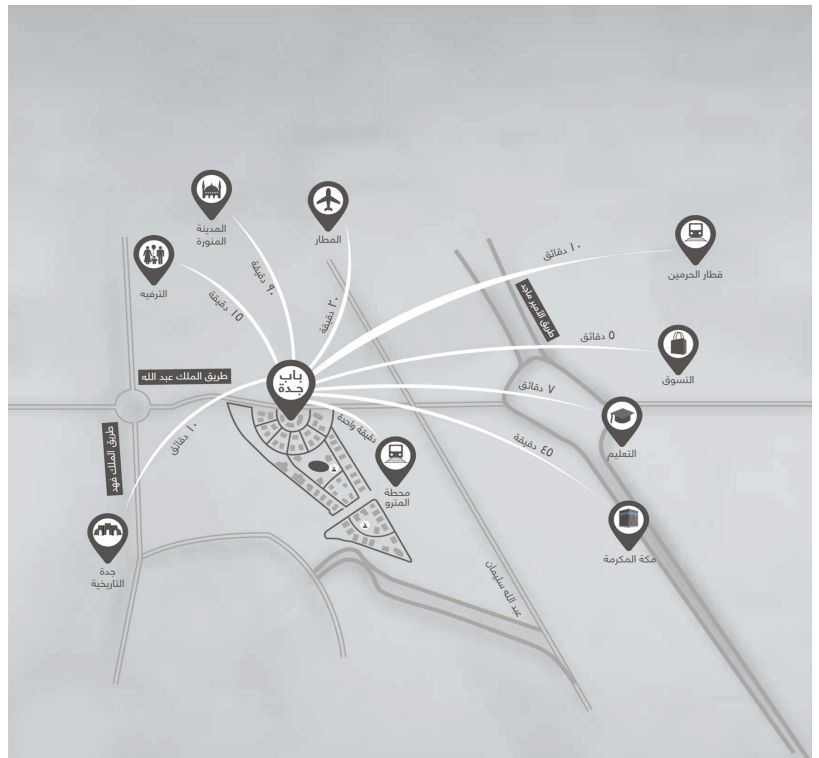


## الموقع الجغرافي

يعتبر من أفضل الأحياء من ناحية موقعه الاستراتيجي والذي يتميز بوجود العديد من الجهات الحكومية والتعليمية.



انتقل الى الموقع مباشرة





## مكونات المشروع

الموقع	مخطط إعمار سكوير - جدة - المملكة العربية السعودية
حدود الموقع	أرض فارغة من الشمال أبراج إعمار ريزيدنس من الجنوب الشرقي ميدان إعمار من الشرق ميدان التدريب العام لمركز السجون من الغرب
الاستعمال	9,502 متر مربع
أقصى مساحة بنائية	بدرومين + أرضي + حوالي 875 متر مربع تقريباً 3 أدوار + حوالي 812 متر مربع تقريباً الأرضي + بدرومين بمساحة كامل الأرض
مكونات الأبراج	برج 1-2و3 دور برج 3-19 دور 322 موقف 13 محل تجاري 60 غرفة سائق 1 مسبح+2 نادي رياضي 400 وحدة سكنية



## التصميم الحالي

تم إعداد التصميم النهائي عام 2017 بواسطة مكتب الديار السعودية، ويتكون التصميم الحالي من 3 أبراج سكنية، حيث يتكون برج رقم 1 وبرج رقم 2 من 20 طابق سكني، ويتكون برج رقم 3 من 17 طابق سكني.

الأبراج الثلاثة تعلو 3 أدوار بكامل مسطح الأرض وهي دور بدروم ودور أرضي ودور أول. يشغل دور البدروم كامل مسطح الأرض ويتكون من مواقف وغرف تكييف وخزانات مياه وحريق وغرف خدمات وغرف كهرباء. ويتكون الدور الأرضي من المداخل الرئيسية للأبراج السكنية ومحلات تجارية على الواجهات الجانبية ومواقف وغرف كهرباء. يتكون الدور الأول من سكن سائقين ومواقف وغرف خدمات.



## وصف برج 1 + 2

1. يتكون كل برج من 18 دور سكني ابتداءً من الدور الثاني وينتهي في الدور 19، يتكون كل برج من شقق سكنية ذات تصميمات متنوعة ومختلفة الأبعاد.

- تصميم شقة بغرفة نوم واحدة وغرفة معيشة صغيرة مع مطبخ وحمام.
- تصميم شقة بغرفتين نوم واستقبال و3 حمامات ومطبخ (رئيسي بحمام + غرفة).
- تصميم شقة ثلاث غرف نوم واستقبال و3 حمامات ومطبخ (رئيسي بحمام + غرفتين بحمام).
- تصميم شقة ثلاث غرف نوم واستقبال ومعيشة عائلية ومطبخ و4 حمامات (رئيسي بحمام + غرفتين بحمام) مع غرفة خادمة بحمام.
- تصميم شقة أربع غرف نوم ومعيشة ومطبخ و4 حمامات (رئيسي بحمام + غرفتين بحمام) مع غرفة خادمة بحمام.
- تصميم شقة أربع غرف نوم ومعيشة عائلية واستقبال ومطبخ و5 حمامات (رئيسي بحمام + غرفتين بحمام) مع غرفة خادمة بحمام.



## وصف برج ٣

1. يتكون كل برج من 15 دور سكني حيث يبدأ من الدور الثاني وينتهي في الدور 17.
2. يتكون كل برج من شقق سكنية ذات تصميمات متنوعة ومتعددة تبدأ من:
  - تصميم شقة بغرفة نوم واحدة وغرفة معيشة صغيرة مع مطبخ وحمام.
  - تصميم شقة بغرفتين نوم واستقبال و3 حمامات ومطبخ (رئيسي بحمام + غرفة).
  - تصميم شقة ثلاث غرف نوم واستقبال و3 حمامات ومطبخ (رئيسي بحمام + غرفتين بحمام).
  - تصميم شقة ثلاث غرف نوم واستقبال ومعيشة عائلية ومطبخ و4 حمامات (رئيسي بحمام + غرفتين بحمام) مع غرفة خادمة بحمام.
  - تصميم شقة أربع غرف نوم ومعيشة ومطبخ و4 حمامات (رئيسي بحمام + غرفتين بحمام) مع غرفة خادمة بحمام.
- يبدأ البرج من دورين حيث يكون الدور الأول من غرفة معيشة كبيرة وغرفة ضيوف ومطبخ مع غرفة خادمة + مصعد، ويتكون الدور الثاني من 3 غرف نوم معيشة وصالة صغيرة وغرفة غسيل + مصعد داخلي.

Real Estate Use	Land Use	Total GFA	Total GLA	Parking	GBA	Footprint	FAR	Units / Keys	Parking
Assets	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Ratio	No.	No of. Bays
Residential - Tower 1	3,318	21,389	12,998	3,899	25,288			78	111
Residential - Tower 2	3,295	21,241	13,103	3,949	25,190	6,884	6.45	79	113
Residential - Tower 3	2,649	17,076	10,297	3,199	20,275			64	91
Retail	241	1,551	1,165	815	2,366				23
Total	9,502	61,257	37,562	11,862	73,119	6,884	6.45	221	339

يحتوي المشروع على بدروم كامل المساحة ودور أرضي وثلاثة أبراج:  
برج 1 و برج 2 بعدد أدوار 19 دور متكرر، و برج 3 بعدد أدوار 16 دور متكرر.



## مكونات المشروع

يتكون المبنى من 3 أبراج تحتوي على وحدات سكنية متنوعة ابتداء من غرفة وغرفتين وثلاث

### Residential - Tower 1

Type	Unit Mix	GFA	GLA	Parking Bays	Units
	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	per unit	No
One Bedroom	8%	138	84	1.4	6
Two Bedroom	28%	202	123	1.4	22
Three Bedroom	40%	271	165	1.4	31
Four Bedroom	24%	406	247	1.4	19
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>274</b>	<b>167</b>	<b>1.4</b>	<b>78</b>

### Residential - Tower 2

Type	Unit Mix	GFA	GLA	Parking Bays	Units
	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	per unit	No
One Bedroom	8%	132	81	1.4	6
Two Bedroom	28%	197	122	1.4	22
Three Bedroom	41%	266	164	1.4	32
Four Bedroom	24%	400	247	1.4	19
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>269</b>	<b>166</b>	<b>1.4</b>	<b>79</b>

### Residential - Tower 3

Type	Unit Mix	GFA	GLA	Parking Bays	Units
	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	per unit	No
One Bedroom	11%	141	85	1.4	7
Two Bedroom	44%	205	124	1.4	28
Three Bedroom	27%	277	167	1.4	17
Four Bedroom	13%	373	225	1.4	8
Penthouse	6%	662	399	1.4	4
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>267</b>	<b>161</b>	<b>1.4</b>	<b>64</b>





شقة ( غرفة - صالة - مطبخ )



شقة ( غرفتين - صالة - مطبخ )



شقة ( 3 غرف - صالة - مطبخ )





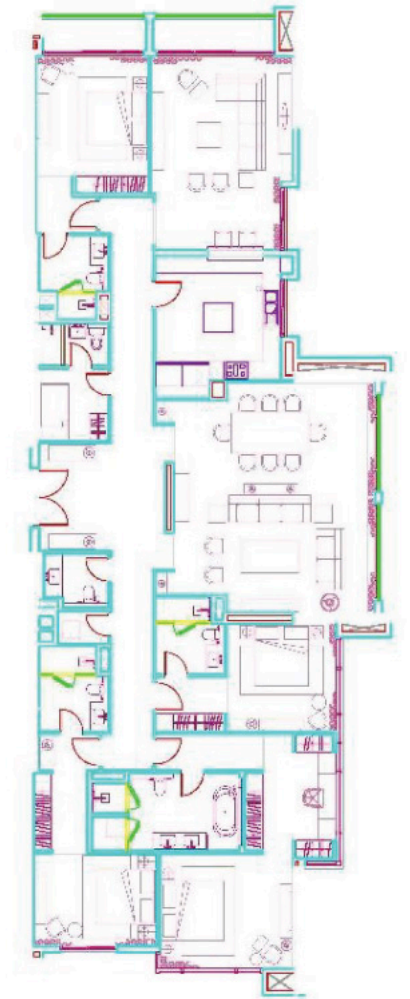
النماذج

شقة (4 غرف - صالة - مطبخ)



فيلا داخل برج 3

شقة جناح فاخر برج 2+1





## الدراسات المالية

مساحة الأرض	9,502,00	مكونات الابراج: برج 1 و 2=23 دور برج 3=19 دور 322 موقف 13 محل تجاري 60 غرفة سائق 1 مسبح+2 نادي رياضي 400 وحدة سكنية
اجمالي مسطحات البناء	81,400,00	
مساحة الشقق المتاحة للبيع	44,801,00	
مساحة التجاري المتاح للبيع	1,088,00	
<b>البيان</b>	<b>المبلغ</b>	<b>ملاحظات</b>
قيمة الشراء	60,0	6314 ريال/م/2
السعي	1,5	2,5%
تكلفة الشراء	61,5	16%
تكاليف البناء	244,2	3000 ريال/م/2
اجمالي التكاليف المباشرة	244,2	62%
اتعاب مهنية	10,0	2,5%
مدة المشروع 24 شهراً: 1. أتعاب إشراف 5.000.000 2. إدارة مشروع 2.750.000 3. مخططات رخصة ومخططات تنفيذية 2.000.000 4. فرز الوحدات 250.000		
التصاريح والرسوم الحكومية	6,0	1,5%
1. رسوم الرخصة ورسوم الاسكان 500.000 ريال 2. متوسط رسوم ادخال الكهرباء 4.000.000 ريال. 3. متوسط ادخال الصرف الصحي وعدادات المياه 1.500.000 ريال		



## الدراسات المالية

ملاحظات	المبلغ	البيان
0,6%	2,4	احتياطي طوارئ
6,2%	24,4	اتعاب المطور
2,9%	11,6	تكاليف الصندوق
8,5%	33,5	تكاليف التمويل
22,3%	87,9	اجمالي التكاليف غير المباشرة
100%	393,6	اجمالي التكاليف
"سكني- المتر9000ريال تجاري- المتر20الف"	425,0	المبيعات المتوقعة
0,7%	3,0	عمولة المبيعات
	422,0	صافي المبيعات المتوقعة
<b>هيكل رأس المال</b>		
9%	36,0	المساهمة العينية(60% من ثمن الأرض)
24%	95,0	المساهمين(الاشتراكات النقدية)
67%	262,6	التمويل البنكي(100% من قيمة التطوير)
100%	393,6	إجمالي حجم الصندوق
<b>المؤشرات المالية للصندوق</b>		
21,62%	28,3	العائد على حقوق الملكية ROE
7,21%	9,4	متوسط العائد السنوي (3سنة)

**إعمار سكوير**  
**Emaar Square**

