

TUZLA KONUT PROJESİ FİZİBİLİTE RAPORU

Lokasyon: Tuzla - İstanbul

Arsa Büyüklüğü: 53.459,93 m² (Projeye esas arsa alanıdır. Terk öncesi alan 62.655 m²'dir.)

Proje Türü: Konut Projesi

Parselin Merkezlerle Uzaklığı:

- E-5 Tuzla Kavşağı 300 m
- Tuzla Tren İstasyonu 400 m
- Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi 1,8 km
- Tuzla Marina 2,1 km
- Sabiha Gökçen Havalimanı 17,5 km

İmar Durumu: Hmax 18,5 m ve Emsal (E) 1,75

SWOT Analizi:

Güçlü Yanlar (S)

- TUTOM ve Tuzla Karma Projelerine taşınılması sonrası bölgede konut ihtiyacının oluşması
- Şirketimizin Tuzla konut piyasasında, Çınarlı Bahçe Projesi dolayısıyla bilinmesi

Zayıf Yanlar (W)

- Tuzla bölgesinde düşük kaliteli konut stok fazlalığı
- Tuzla bölgesinde konut fiyatlarının baskılanması

Fırsatlar (O)

- Gebze Organize Sanayi Bölgesinde çalışan personelin alım potansiyeli
- Tuzla Tren İstasyonuna yakın konum ve banliyö hattının devreye alınması ile şehre yakınlaşma
- Tuzla Marina'nın açılması ile Tuzla sosyal hayatının gelişmesi ve yerleşimin cazip hale gelmesi

Tehditler (T)

- Parselin Hizmet fonksiyonunda olması nedeniyle olası sıkıntılar
- Bölge konut arzının artması
- Bölge Otopark Yönetmeliği nedeniyle otopark alanının artması

Projeye İlişkin Yatırım Kalemleri:

Yatırım Kalemleri	Milyon TL
Arsa Bedeli	146
Tahmini Geliştirme & İnşaat Maliyeti	545
Tahmini Toplam Maliyet	691

**Projeye ilişkin inşaat ihalesi henüz yapılmadığından, raporda tahmini maliyet kalemlerine yer verilmiştir.*

KADIKÖY OTEL PROJESİ FİZİBİLİTE RAPORU

Lokasyon: Kadıköy – İstanbul

Arsa Net Yüzölçümü: 8.292,72 m² (Projeye esas arsa alanıdır. Terk öncesi alan 9.043 m²'dir.)

Proje Türü: Otel Projesi (Yaklaşık 240 oda ve ticari alanlar)

Projedeki Ortaklık Durumu: Şirketimiz, projede %45 oranında müşterek mülkiyet sahibi olacaktır.

İmar Durumu:

- TAKS: 0,40
- KAKS: 1,75
- İnşaat Nizamı: Ayrık nizam

SWOT Analizi:

Güçlü Yanlar (S)

- Otel için uygun konum, düşük rekabet
- Marmaray ve Metro aktarma merkezine yakın olması sebebi ile ticari alanlar için yüksek potansiyel
- Bölgenin oturma ve sosyal hayat olarak hızlı gelişimi

Zayıf Yanlar (W)

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi
- Ticari alan için yoğun yaya trafiği olmak ile birlikte, bölgede hizmet sektörü daha çok bürolardan oluşmaktadır.

Fırsatlar (O)

- Bölgedeki kentsel dönüşüm ile nüfusun artması

Tehditler (T)

- Bina yükseklik nedeniyle silüet onayına girecektir.

Projeye İlişkin Yatırım Kalemleri:

Yatırım Kalemleri	Milyon TL
Arsa Bedeli	89
Tahmini Geliştirme & İnşaat Maliyeti	217
Tahmini Toplam Maliyet	306

**Fizibilite çalışması proje geneli verileri ile hesaplanmıştır. Şirketimiz projede %45 oranında müşterek mülkiyet sahibi olacaktır.*

***Projeye ilişkin inşaat ihalesi henüz yapılmadığından, raporda tahmini maliyet kalemlerine yer verilmiştir.*