

SULTANBEYLİ KONUT PROJESİ FİZİBİLİTE RAPORU

Lokasyon: Sultanbeyli – İstanbul

Arsa Net Yüzölçümü: 14.241,06 m²

Proje Türü: Konut ve ticari ünitelerden oluşan karma kullanım konut projesi (142 adet konut, 19 adet ticari ünite)

Projedeki Ortaklık Durumu: Şirketimiz, projede %100 oranında tam mülkiyete sahiptir.

İmar Durumu:

- TAKS: 0,40
- KAKS: 1,01
- Çekme Mesafeleri: Yoldan 5 m., komşu parsellerden 3 m.

SWOT ANALİZİ:

Güçlü Yönler:

- Söz konusu taşınmaz bölgedeki ana ulaşım akslarından olan Karadeniz Caddesi'ne yaklaşık 130 m cepheli olup yüksek reklam kabiliyeti ve görünürlüğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz, O-6 / KMO Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 1 km gibi yakın bir mesafede konumlanmaktadır.
- Konu taşınmaza oldukça yakın konumda yeni yapılmakta olan Sultanbeyli Devlet Hastanesi Binası yer almaktadır.

Zayıf Yönler:

- Değerleme konusu taşınmaz Sultanbeyli ilçe merkezinin kuzey istikametinde bulunan, Battalgazi Mahallesi sınırları içinde, merkez yerleşim dışında yer almaktadır.

Fırsatlar:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede nitelikli konut projeleri geliştirilmekte olup konu taşınmaz üzerinde de benzer nitelikte projeler geliştirilebileceği düşünülmektedir.
- Konu taşınmaz yapımı devam etmekte olan O-6 / KMO Kuzey Marmara Otoyolu'na oldukça yakın konumlu olması nedeniyle tercih edilebilirliğinin yüksek olabileceği düşünülmektedir.
- Taşınmaza komşu ve yakın parsellerin eğitim amaçlı lejandlara sahip olmasının konu taşınmaza olumlu yansıtılabileceği söylenebilmektedir.

Tehditler:

- Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

Projeye İlişkin Yatırım Kalemleri:

Yatırım Kalemleri	Milyon TL
Arsa Bedeli	19.225.000
Tahmini Geliştirme&İnşaat Maliyeti	51.000.000
Tahmini Toplam Maliyet	70.225.000

* Arsa maliyeti, şirketin mülkiyet edinim maliyetidir.

** Tahmini geliştirme maliyeti; KDV hariç, finansman maliyeti hariç, müteahhit karı, satış pazarlama maliyeti, merkez yönetim giderleri dahil maliyettir.