

**TİMKO / Tesisat İnşaat Sanayi Malzemecileri  
Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi**  
Ankara, Türkiye  
31 Ekim 2014

---

**TİMKO GAYRİMENKULÜ EN  
YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM  
ANALİZİ & FİNANSAL FİZİBİLİTE**

---

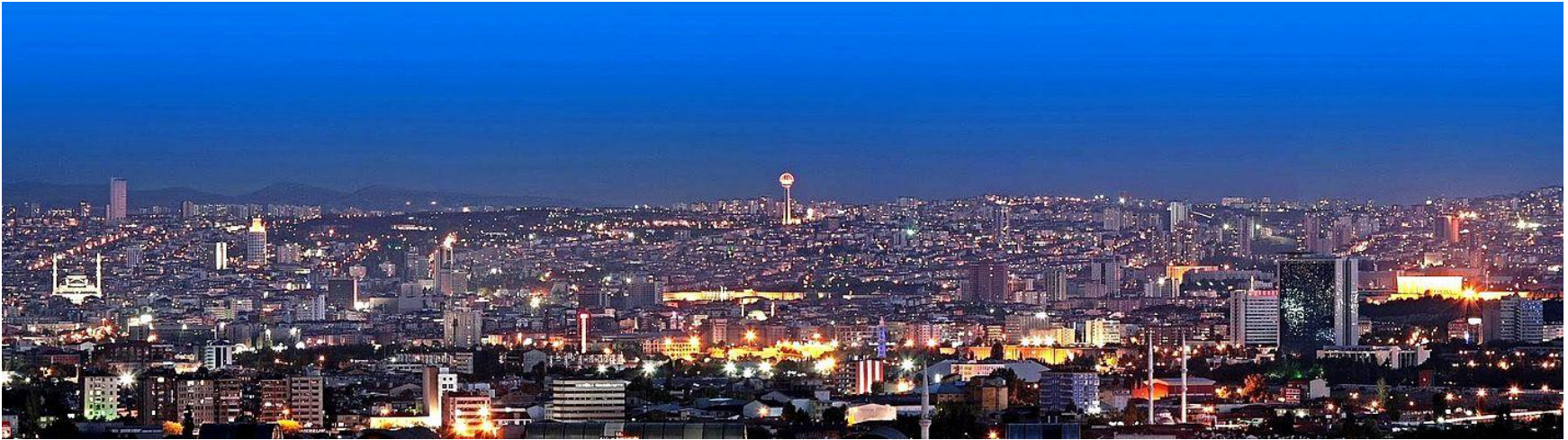
**31 EKİM 2014**

---

# İçerik

## TİMKO Gayrimenkulü Fizibilite Çalışması

- Ankara Genel Bakış
- Ankara Gayrimenkul Piyasaları
- Metropolitan Alan İçindeki Konum
- Karşılaştırmalı Piyasa Analizleri
- TİMKO Gayrimenkulü En Yüksek & İyi Kullanım
- Fizibilite Senaryolarının Karşılaştırılması
- Finansal Fizibilite & Sonuçları



# Ankara Genel Bakış

DTZ Pamir & Soyuer

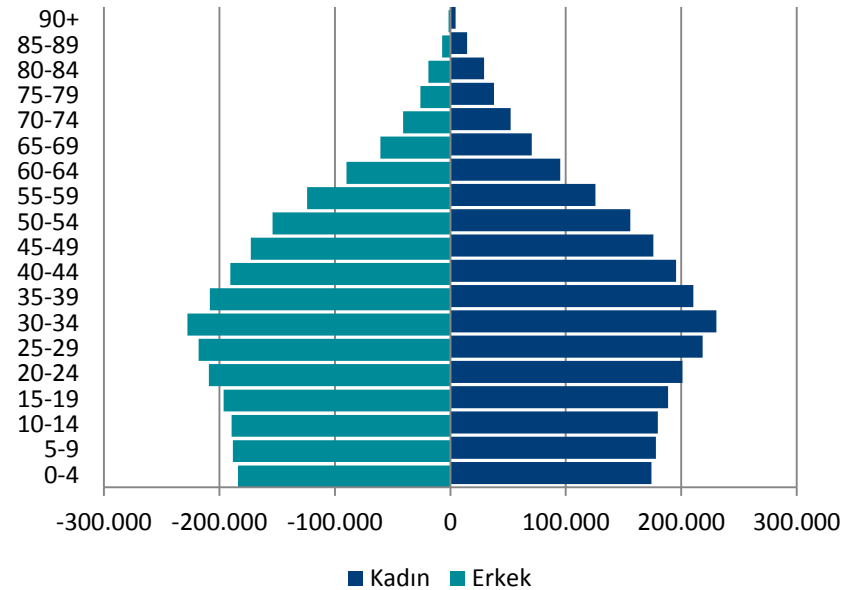


# Ankara

## Demografik Göstergeler



- Nüfus: 5.045.083
- Nüfusun %97.5'u kentte yaşamaktadır
- 0 -14 yaş grubu %22
- 15-64 yaş grubu %71
- > 65 yaş grubu %7



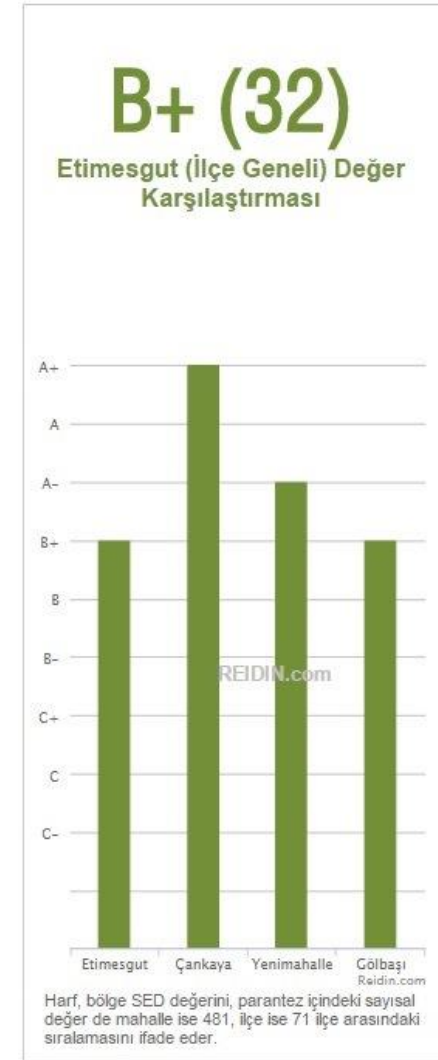
# Ankara

## Demografik Göstergeler – Etimesgut İlçesi



İlçe	Nüfus 2013	İlçe	Nüfus 2013
Akyurt	28,349	Haymana	42,566
Altındağ	359,597	Kalecik	13,678
Ayaş	12,997	Kazan	45,879
Bala	23,138	Keçiören	848,305
Beypazarı	47,234	Kızılcahamam	26,694
Çamlıdere	7,181	Mamak	568,396
Çankaya	914,501	Nallıhan	29,797
Çubuk	83,449	Polatlı	117,393
Elmadağ	43,873	Pursaklar	123,857
Etimesgut	469,626	Sincan	484,694
Evren	2,995	Şereflikoçhisar	34,577
Gölbaşı	115,924	Yenimahalle	591,462
Güdül	8,921		
<b>Toplam</b>			<b>5,045,083</b>

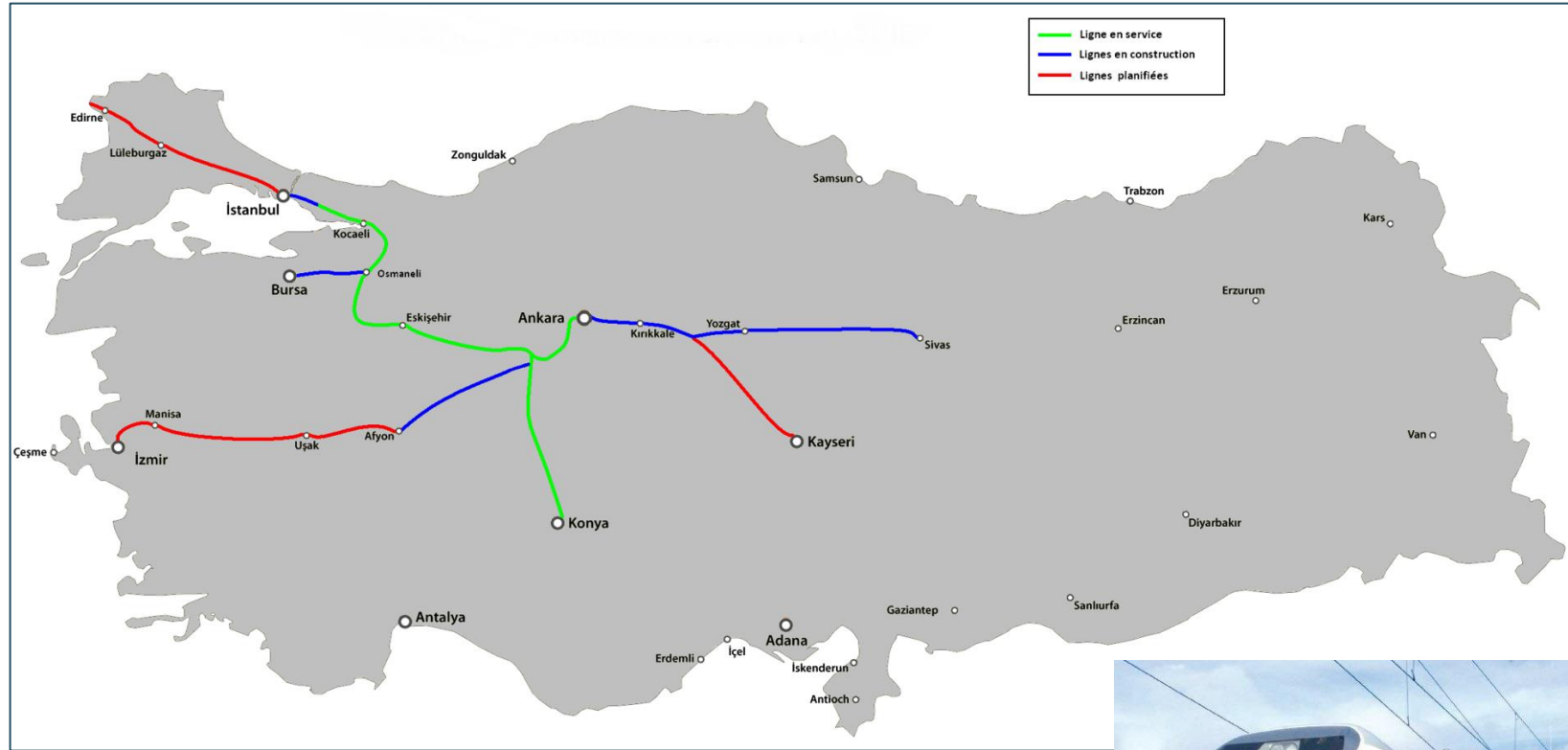
Etimesgut ilçesi nüfus sıralamasında, toplam 25 ilçenin içinde en yüksek 6. ilçedir



Kaynak: Reidin, 2013

# Ankara

## Ulaşım – Yüksek Hızlı Tren



- Ankara – İstanbul : 3 sa.
- Ankara – İzmir : 3 sa 20 dk.
- Ankara – Sivas : 2 sa 40 dk.
- Ankara – Bursa : 3 sa.



# Ankara Gayrimenkul Piyasaları

DTZ Pamir & Soyuer

# Gayrimenkul Piyasaları

## Lojistik Piyasası



### Temel Lojistik Faaliyetleri



### Lojistik Merkez

Lojistik faaliyetlerin bir merkezden gerçekleştirilmesini amaçlayan Lojistik Merkez; hizmet sağlayıcılarla, hizmet alıcıları ve ilgili kamu kurumlarını tek bir fiziksel mekanda buluşturan, birden fazla taşıma altyapısına sahip, ulusal ve uluslararası ulaştırma koridorlarına etkin bağlantıları olan yerleri ifade etmektedir.

Karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu arasında entegre yük taşıma modlarının (intermodal transfer) oluşturulması lojistik merkezler için avantajdır. Lojistik merkezlerde, depolama ve ambarlama hizmetleri, gümrük hizmetleri, park hizmetleri, yükleme-boşaltma, elleçleme ve tartı hizmetleri verilir. Bu hizmetlere ilave olarak; güvenlik, bakım-onarım tesisleri, müşteri ofis alanları, showroomlar, toplantı ve konferans odaları, yemek tesisleri, toplu taşıma imkanları, banka, posta, ekstra depo hizmetleri bulunabilir.

# Gayrimenkul Piyasaları

## Lojistik Piyasası - TCDD Lojistik Merkezleri



- **İşletmeye açılanlar:** Samsun (Gelemen), Uşak, Denizli (Kaklık), İzmit (Köseköy), Eskişehir (Hasanbey) ve Halkalı olmak üzere 6 adet Lojistik Merkez.
- **İnşaat çalışmaları devam edenler:** Balıkesir (Gökköy), Bilecik (Bozüyük), Mardin, Erzurum (Palandöken) ve Mersin (Yenice).
- Diğer Lojistik merkezlerine ilişkin proje, kamulaştırma ve inşaat ihale işlemleri sürmektedir. 2023 yılına kadar 11 lojistik merkezinin faaliyete geçmesi planlanmıştır.

## Lojistik Merkez

- Demiryolu ağı üzerinde, teknolojik ve ekonomik gelişmelere uygun şekilde **Lojistik Köy Projeleri** geliştirilmesi planlanmıştır.
- Öncelikle organize sanayi bölgelerine ve yük potansiyeli yüksek olan yerlerde 13 adet lojistik merkez kurulmaya başlanmıştır.
- Bu merkezler: **İstanbul** (Halkalı & Yeşilbayır), **İzmit** (Köseköy), **Samsun** (Gelemen), **Eskişehir** (Hasanbey), **Kayseri**(Boğazköprü), **Balıkesir** (Gökköy), **Mersin** (Yenice), **Uşak**, **Erzurum** (Palandöken), **Konya** (Kayacık), **Denizli** (Kaklık) ve **Bilecik** (Bozüyük).
- Bu merkezlere 6 lojistik merkez daha eklenerek toplam sayı 19'a yükselmiştir. Eklenen bu lojistik merkezleri şunlardır; **Kahramanmaraş** (Türkoğlu), **Mardin**, **Kars**, **Sivas**, **Bitlis** (Tatvan) ve **Habus** Lojistik Merkezleri.
- Lojistik Merkezlerde; Demiryolu çekirdek ağı olarak değerlendirilen tren teşkil, manevra ve yükleme boşaltma alanlarının TCDD tarafından; depo, antrepo ve diğer lojistik alanların özel sektör tarafından yapılması/yaptırılması ve işletilmesi planlanmaktadır.

# Gayrimenkul Piyasaları

## Lojistik Piyasası – Balo Projesi



### Büyük Anadolu Lojistik Organizasyonlar (BALO)

#### Hedefler:

- Yüklerin Anadolu'dan demiryolu ile toplanması;
- Mevcut durumda kullanılan Anadolu'dan gelip, İstanbul boğazını geçerek Avrupa'ya ulaşan eski demiryolu rotasına alternatif olarak, Marmara Denizi'ni Bandırma-Tekirdağ arasında Tren Ferisi ile geçilen yeni bir rota oluşturulması;
- Avrupa'ya, Anadolu'daki 10 farklı noktadan tarifeli blok tren seferlerinin başlatılması;
- Her seferde daha fazla yük taşıma imkanı sağlayan 45' PW HC konteynerlerin taşımalarda kullanılacak olmasıdır.

- BALO Projesi, TOBB Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği öncülüğü ve katılımında 90 farklı Ticaret ve/veya Sanayi Odası, Ticaret Borsası, Organize Sanayi Bölgesi ve Uluslararası Taşımacılık ve Lojistik Hizmet Üretenleri Derneğinin (UTİKAD) de katılımı ile 92 ortaklı bir yapı olarak Aralık 2011'de şirketleşmiştir.
- Bu proje ile hedef, tarifeli blok tren taşımaları organize ederek, Anadolu'dan Avrupa ve İskandinavya'ya ve devamında Pakistan treni ile bağlantı sağlayarak, Orta Asya ve Uzak Doğu'ya demiryolu ile yük taşıma faaliyetlerini başlatmaktır.

# Gayrimenkul Piyasaları

## Lojistik Piyasası – Ankara Lojistik Üssü



- Ankara Lojistik Üssü 45 uluslararası taşımacılık şirketi tarafından kooperatif statüsünde kurulan sonra anonim şirkete dönüşmüştür.
- Ankara Lojistik Üssü'nde 1.000 m<sup>2</sup> ile 5.000 m<sup>2</sup> arasında olan depoların aylık birim kira değerleri **EUR 3,5/m<sup>2</sup>/ay'dır (USD 4,5/m<sup>2</sup>/ay)**.
- İstenen birim depo kiralari **USD 3/m<sup>2</sup>/ay - USD 5/m<sup>2</sup>/ay** arasında değişmektedir.
- Depo alanları küçüldükçe ve kent merkezine yaklaştıkça birim kira değerleri artmaktadır.
- Etimesgut ilçesinde, 8 m ve daha yüksek tavan yüksekliğine sahip depolar için istenen kira bedelleri **USD 6/m<sup>2</sup>/ay - USD 8/m<sup>2</sup>/ay** aralığındadır.



### Uluslararası Taşımacılık Ankara Lojistik Üssü Alan (m<sup>2</sup>)

Arsa Alanı	700.000
Toplam İnşaat Alanı	313.000
Kapalı	122.000
Açık	191.000

### Kullanımlar Alan (m<sup>2</sup>) Oranı (%)

AB Standartlarında Gümrüklü & Gümrüksüz Depolar	60.000	49,18%
Kapalı Ofis Alanı	19.000	15,57%
Bakım & Tamir& Servis Ünitesi	10.000	8,20%
Akaryakıt İstasyonu	8.000	6,56%
Ticari Alan	15.000	12,30%
Sosyal Tesis & Otel Alanı	10.000	8,20%
<b>Toplam</b>	<b>122.000</b>	<b>100,00%</b>

# Gayrimenkul Piyasaları

## Lojistik Piyasası – Ankara Lojistik Üssü

### Depolama Alanları



### Ofis Alanları



### Bakım- Onarım, TIR Parkı, Benzinlik



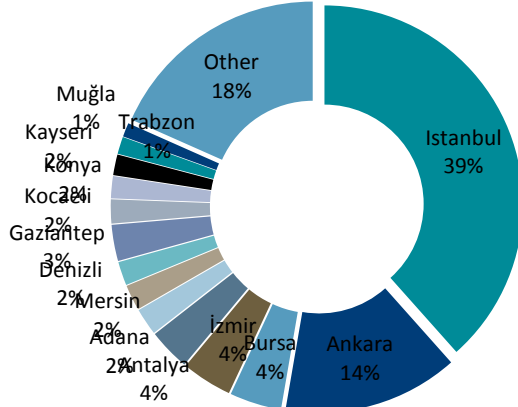
### Sosyal Alanlar



# Gayrimenkul Piyasaları

## Perakende Piyasası

Türkiye: Şehirlere göre perakende arzı dağılımı, Ç2 2014

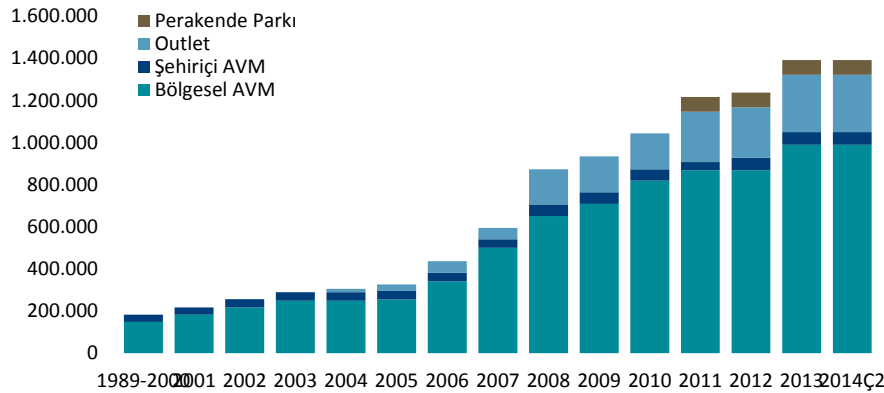


Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

## Perakende Piyasası

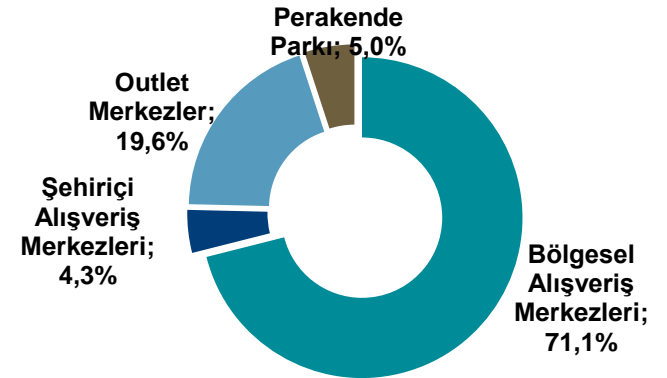
- Türkiye toplamı: 329 AVM'de 9,4 milyon m2
- Ankara: 37 AVM ile 1,35 milyon m2
- Tüm arzın %14'i

Ankara: Toplam AVM arzi, Yıllara Göre Kiralanabilir Alan m<sup>2</sup>, Ç2 2014



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

Ankara: Kategorilere göre AVM dağılımı

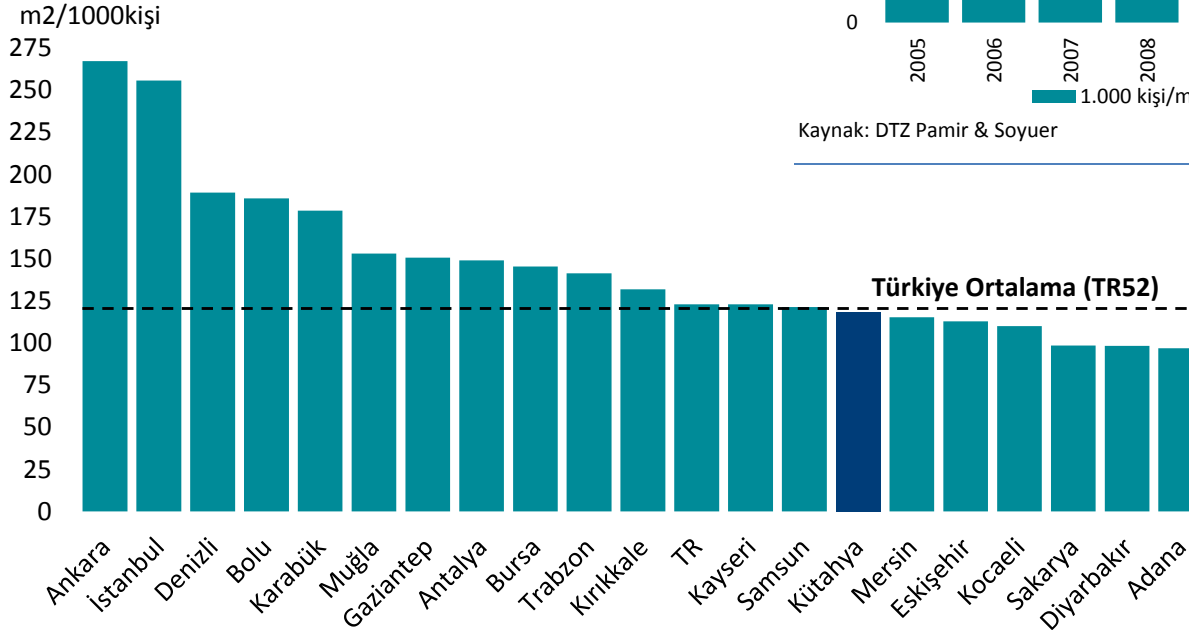


Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

# Gayrimenkul Piyasaları

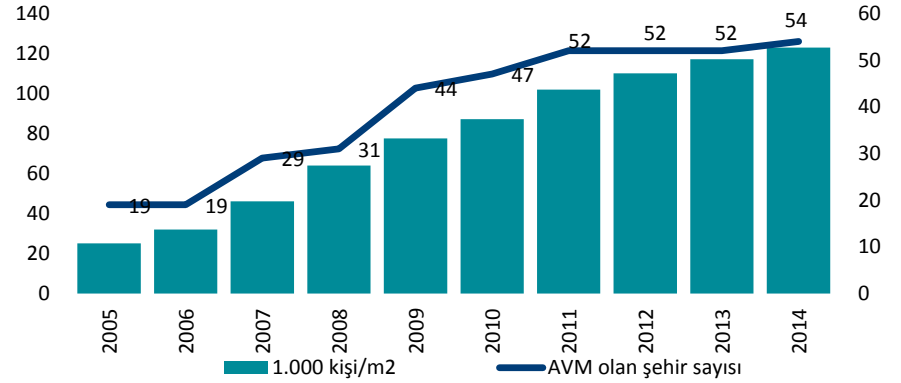
## Perakende Piyasası

### AVM arzı (1,000 kişiye düşen kiralanabilir alan)



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

### 1.000 kişiye düşen AVM arzı (2005 – 2012)

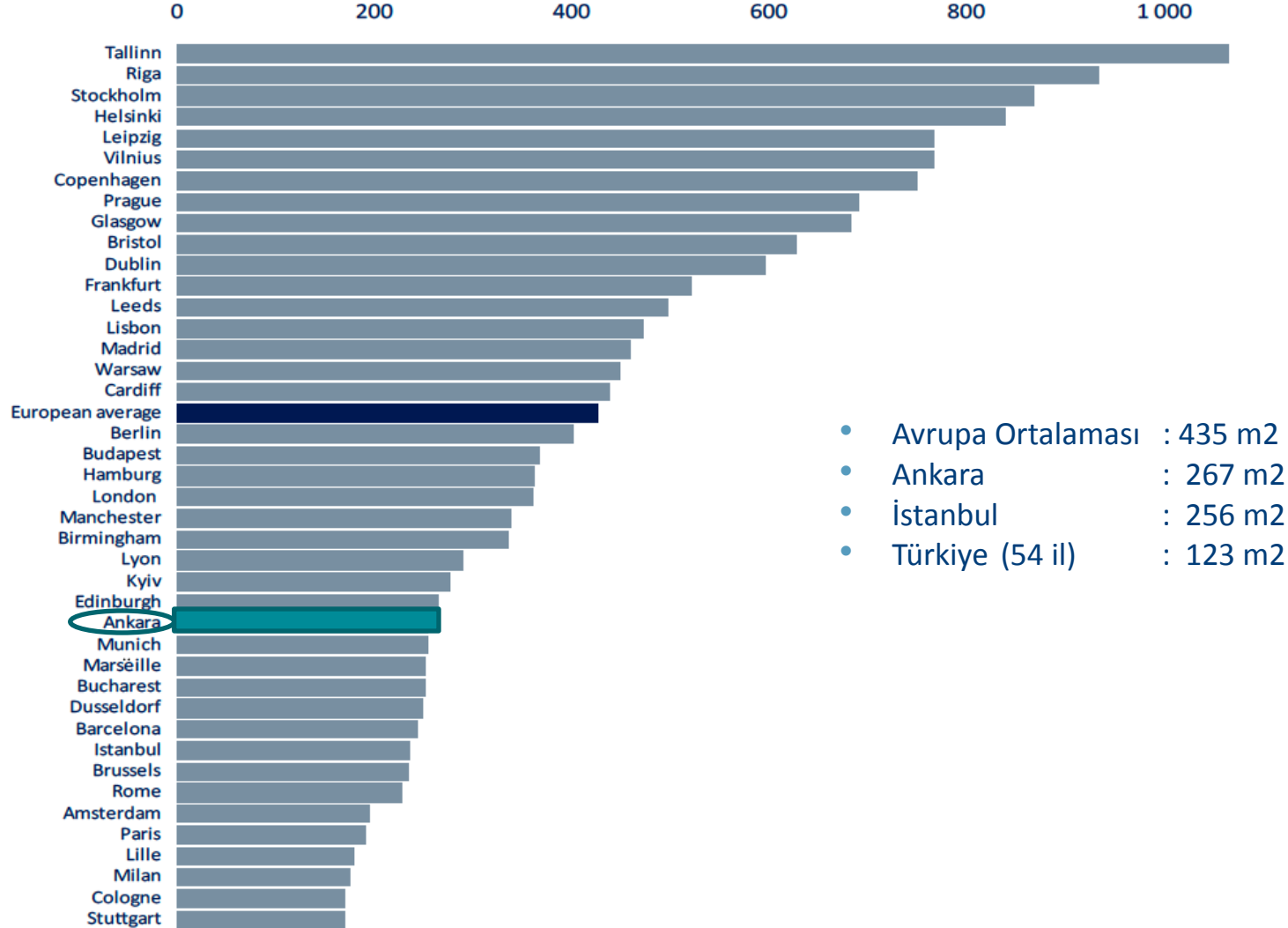


Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

# Gayrimenkul Piyasaları

## Perakende Piyasası

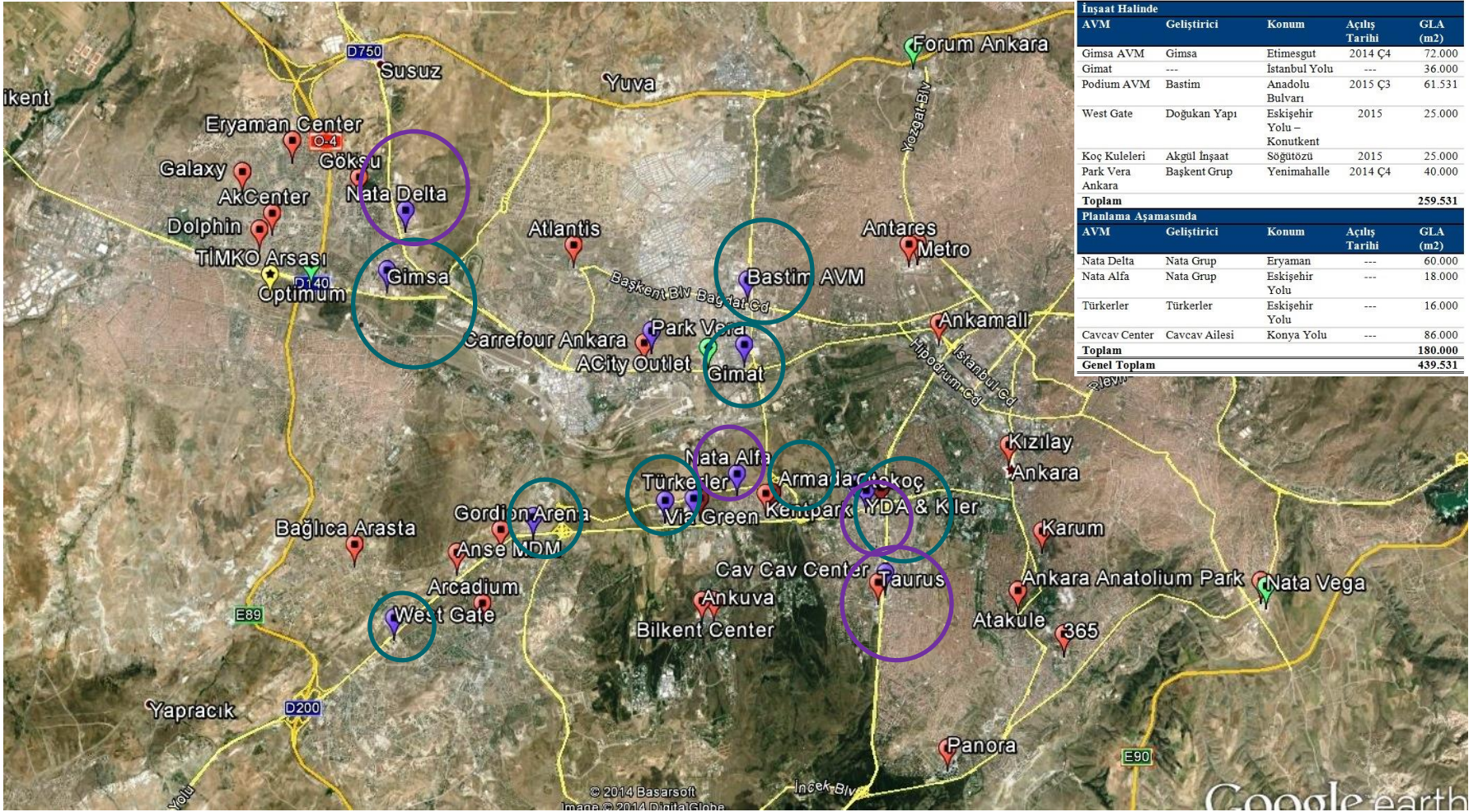
Avrupa şehirlerindeki 1.000 kişiye düşen AVM arzı, Ç2 2014



Kaynak: DTZ

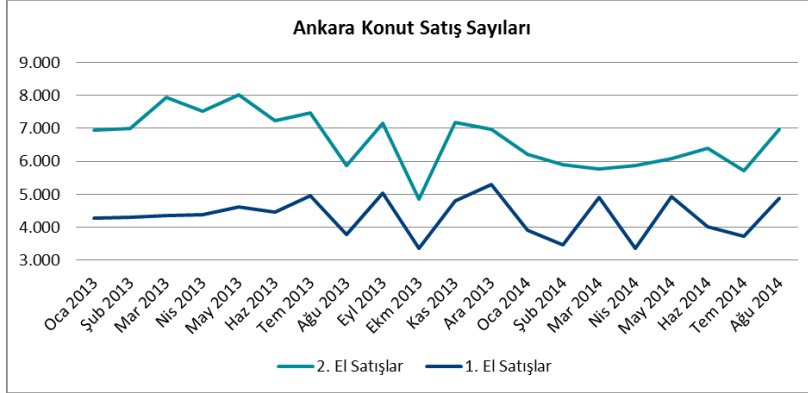
# Gayrimenkul Piyasaları

## Perakende Piyasası – Yeni Arz



# Gayrimenkul Piyasaları

## Konut Piyasası – Konut Talebi



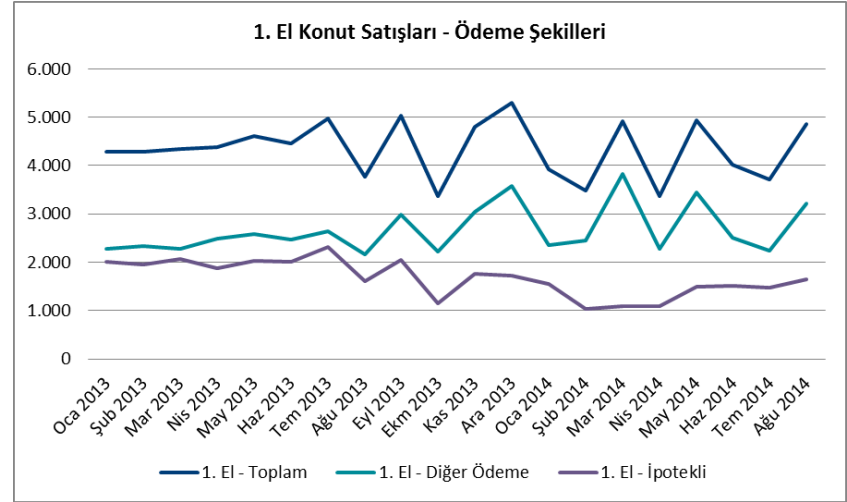
Kaynak: DTZ Pamir ve Soyuer, Reidin veri seti ile hazırlamıştır.

### Ankara'da son 12 ayda gerçekleşen konut satış rakamları

Kategori	Konut Sayısı
1. El Satışlar	4.311
2. El Satışlar	6.262
<b>Toplam</b>	<b>10.573</b>

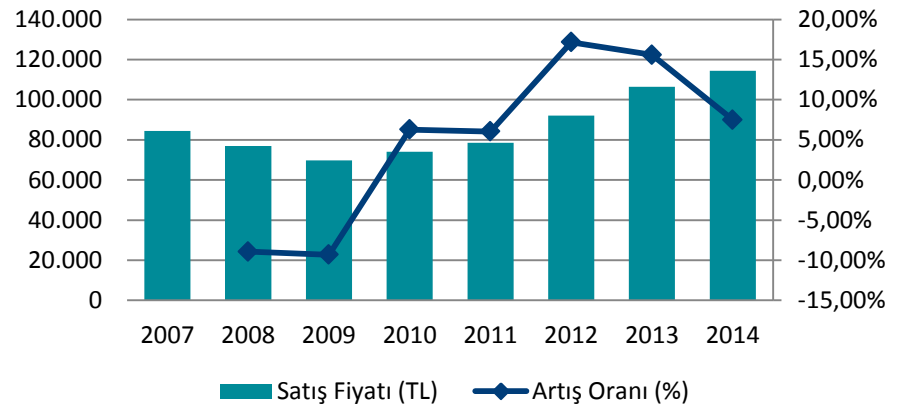
2 odalı konutların yıllara göre ortalama satış değerleri: 2011 – 2013 yılları arasında konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı %15 - %17 aralığında gerçekleşmiştir.

2014 yılında fiyatlardaki artış oranı %7,5'a gerilemiştir. Bunun sebebi konut fiyatlarının geldiği seviye ve konut projelerindeki artıştır. Son 5 yıllık konut fiyatlarındaki artış oranı %10,51 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: DTZ Pamir ve Soyuer, Reidin veri seti ile hazırlamıştır.

### Etimesgut İlçesinde 2+1 Konutların Yıllara göre Ortalama Satış Fiyatları ve Fiyat Artış Oranları



Kaynak: DTZ Pamir ve Soyuer, Reidin veri seti ile hazırlamıştır.

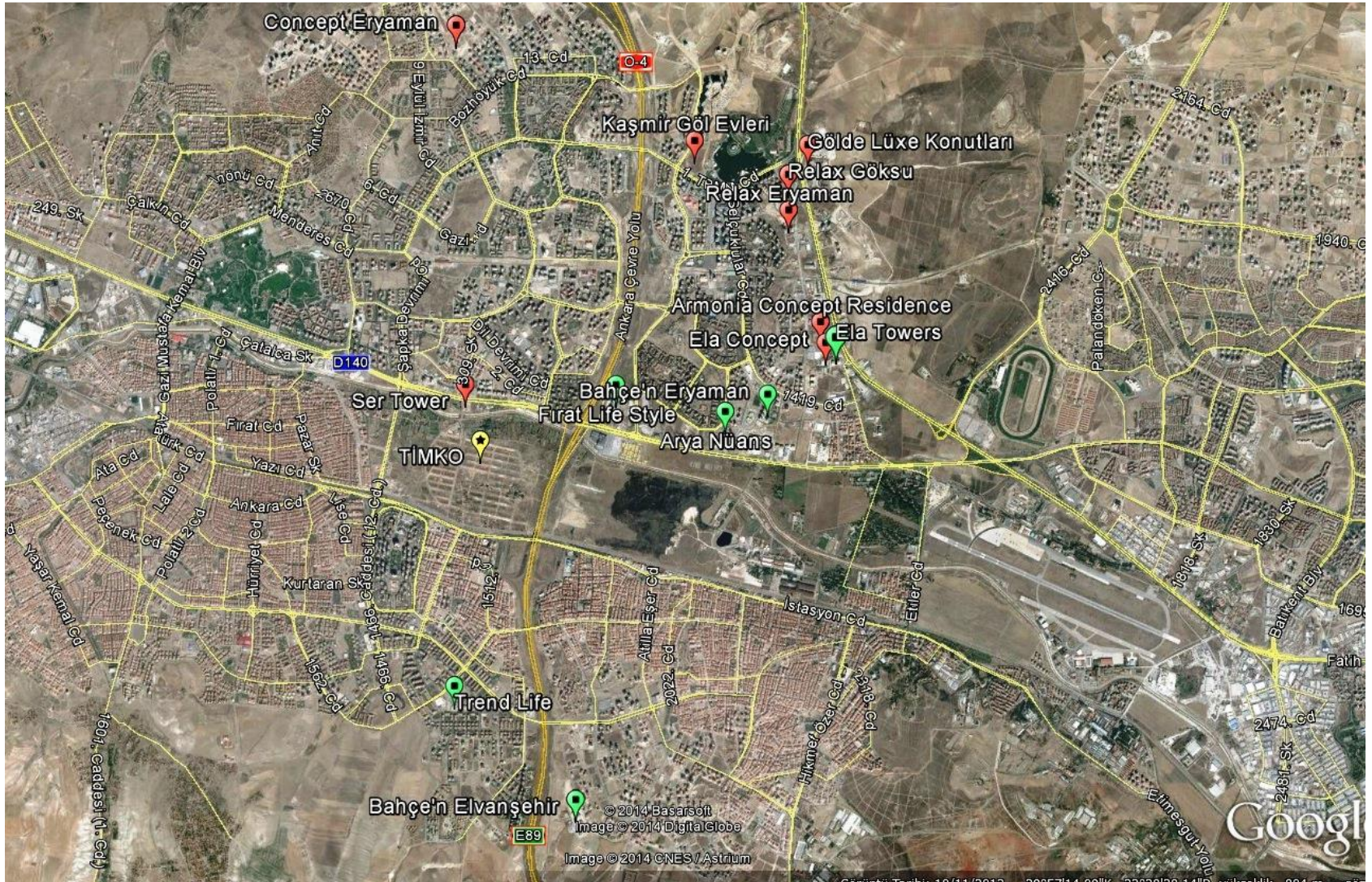
# Gayrimenkul Piyasaları

## Konut Piyasası – Konut Projeleri

Proje	Konum	Geliştirici	Tamamlanma	Toplam Konut	Tip	Brüt Satış Alanı (m2)	Satış Fiyat Aralığı (TL)		Birim Fiyat (TL /m2)	Birim Fiyat (US\$ /m2)
							Min.	Max.		
Fırat Life Style	Eryaman	Fırat Life Style	2014	864	1+1, 2+1	61 - 85	130.000	180.000	2.106 - 2.131	950 - 939
Arya Nüans	Eryaman	Besmak	2014	80	1+1, 2+1, 3+1, 5+1	73 - 147	170.000	395.000	2.329 - 2.687	1.038 - 1.197
Bahçe'n Eryaman	Eryaman	Köroğlu İnş - MNT İnş.	2014	618	4+1	152	300.000	375.000	1.974 - 2.467	880 - 1.099
Bahçe'n Elvanşehir	Elvankent	Tuna-Türkoğlu	Eki.14	448	3+1, 4+1	146 - 176	245.000	350.000	1.676 - 2.089	747 - 931
Trend Life	Etimesgut	Özyön İnş.	Eyl.14	96	1+1, 2+1	52 - 87	105.000	185.000	2.019 - 2.126	900 - 948
Ela Towers	Eryaman	Murat Kumsal İnş.		161	1+1, 2+1	80 - 100	129.000	179.000	1.613 - 1.790	719 - 798

# Gayrimenkul Piyasaları

## Konut Piyasası – Konut Projeleri



# Gayrimenkul Piyasaları

## Konut Piyasası – Konut Projeleri

Proje	Konum	Geliştirici	Tamamlanma	Toplam Konut	Tip	Brüt Satış Alanı (m2)	Satış Fiyat Aralığı (TL)		Birim Fiyat (TL /m2)	Birim Fiyat (US\$ /m2)
							Min.	Max.		
<b>İnşaat Halinde</b>										
Armonia Residence	Eryaman	Neva Prestij & Alpak İnş.	Ç4 2015	650	1+1, 2+1	55 - 86	119.000	275.000	2.153 - 3.218	1.675 - 2.504
Relax Göksu	Göksu	Fırat Life Style	Ç2 2016	1.200	1+0, 1+1	30 - 50	75.000	125.000	2.500	1.114
Concept Eryaman	Eryaman	Ünsal Group	Ara.14	150	1+1, 2+1	53 - 96	109.000	195.000	2.031 - 2.434	905 - 1.085
Ela Concept	Eryaman	Murat Kumsel İnş.	Ara.15	330	1+0, 1+1	35 - 56	59.000	150.000	1.686 - 2.679	751 - 1.194
Gölde Lüks Konutları	Etimesgut	Ata Yıldız Grup	Ara.15	1.000	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	60 - 166	118.000	445.000	1.919 - 2.676	855 - 1.192
Kaşmir Göl Evleri	Etimesgut	Gülsan - Köroğlu-MNT	Kas.14	1.438	2+1, 3+1, 4+1, 5+1	129 - 252	300.000	565.000	1.808 - 2.242	806 - 999
Relax Eryaman	Etimesgut	Fırat Life - Invest Yapı - Dema	Ara.14	712	1+0, 1+1	27 - 55	85.000	145.000	2.636 - 3.148	1.175 - 1.403
Ser Tower	Etimesgut	Ser Grup	Haz.15	168	1+1, 2+1	55 - 105	160.000	250.000	2.143 - 2.894	1.668 - 2.253
West Gate Residences	Konutkent	Doğukan	Ağu.15	707	1+0 - 4+1	32 - 263	180.000	1.100.000	3.799 - 5.552	1.693 - 2.474

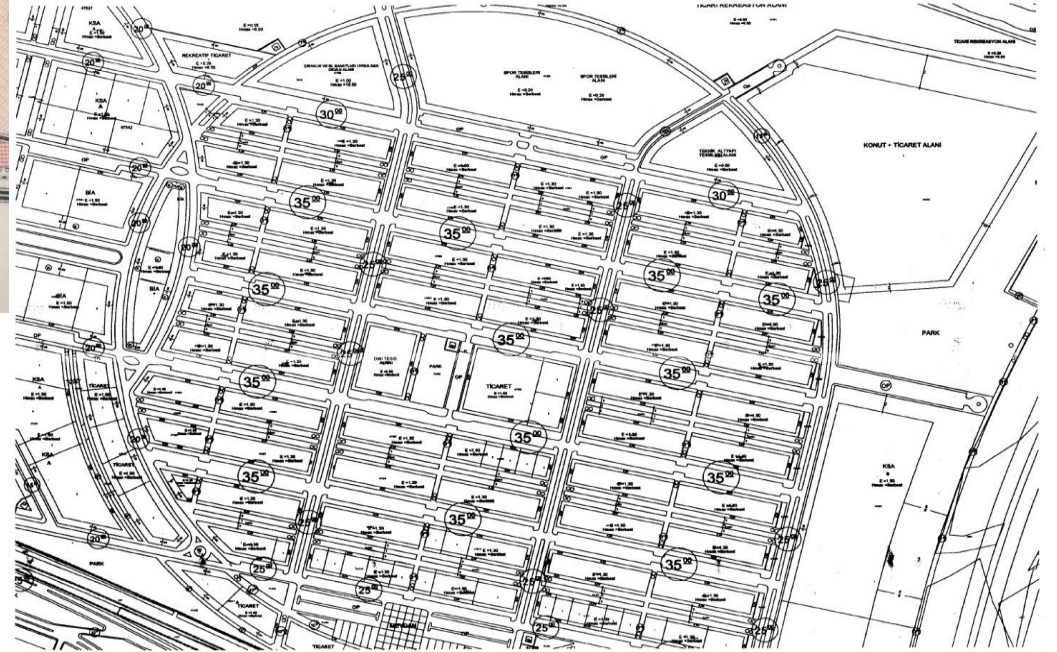
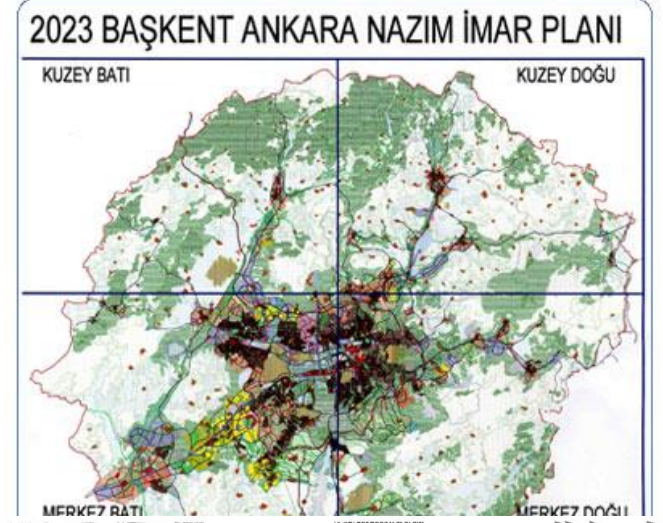
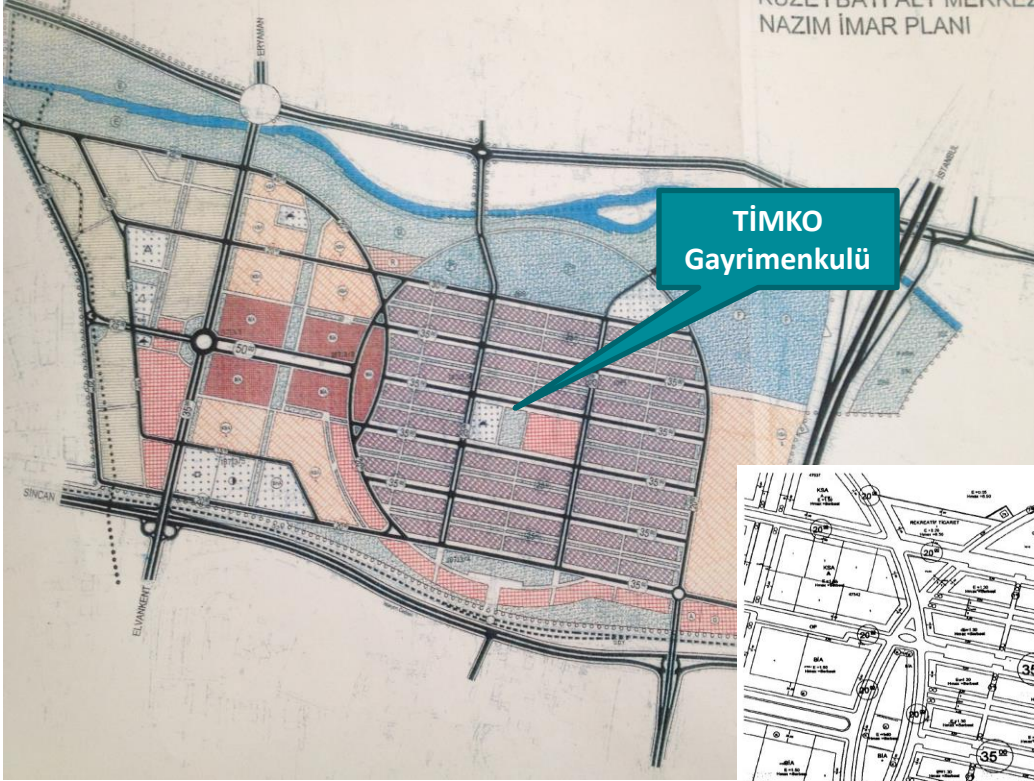
# Metropolitan Alan İçindeki Konum

TİMKO Gayrimenkölü



# Metropolitan Alan İçindeki Konum

## TİMKO Gayrimenkulü



## TİMKO Gayrimenkulü

Konum : Ayaş Yolu, Eryaman, Etimesgut

Alan : 491.201 m<sup>2</sup>

evre Yoluna Cephesi: ~ 1,1 km

# Metropolitan Alan İçindeki Konum

## TİMKO Gayrimenkulü – Yakın Çevresi



# TİMKO Gayrimenkulü

İmar Durumu – Arazi Kullanımları





# TİMKO Gayrimenkulü

## İmar Durumu – 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

### 1/5000 ANKARA METROPOLİTAN ALANI KUZEYBATI ALT MERKEZİ NAZIM İMAR PLANI

<b>Küçük Sanayi Alanı</b>	Kirletici ve üretime dayalı olmayan pazarlama, teşhir, depolama, vb. amaçlı kullanımlara yönelik işyerleri yer alacaktır. Yapılaşma Emsali: 1.30, Hmax: Serbest, TAKS: 0.65, Asgari parsel büyüklüğü: 960 m <sup>2</sup> Sanayi alanları genelinde yeteri kadar genel otopark ayrıldığından, Parsel içinde özel otopark koşulu aranmayacaktır. İşyeri yapılarında sığınak koşulu aranmayacaktır.
<b>Kentsel Servis Alanı (KSA)</b>	' B' ile belirtilen Kentsel Servis Alanı Küçük Sanayi Alanlarına yönelik idari ve sosyal tesisler, ticari büro servisleri, ticaret ve alışveriş merkezleri, yapı market, sanayi ürünleri sergi, satış ve servis tesisi, kültür ve eğlence tesisi gibi kullanımları içerecektir. Yapılaşma Emsali: 1.50, Hmax: Serbest, Asgari parsel büyüklüğü: 5.000 m <sup>2</sup>
<b>Bölgesel Ticaret - İş Merkezi (BİA)</b>	Ticaret ve iş merkezleri, ofisler, sosyal - kültürel tesisler, resmi yönetim birimleri, vb. merkezi işlevler yer alabilir. Yapılaşma Emsali: 1.50, Hmax: Serbest, Asgari parsel büyüklüğü: 5.000 m <sup>2</sup> Bu alanda yüksek katlı, zemin kat seviyesinde geçiş öngörülen prestij yapı alanlarında max. Emsal: 1.80'dir.
<b>Ticaret Alanı</b>	Günlük ihtiyacı karşılamaya yönelik ticari birimler ile açık-kapalı Pazar alanı yer alabilir. Yapılaşma Emsali: 1.00, Hmax: Serbest, Asgari parsel büyüklüğü: 2.500 m <sup>2</sup> Zorunlu otopark dışında kalan bodrum katlar emsale dahil edilmeyecektir. Bu alanlar depo olarak kullanılabilir.
<b>Günübirlik Rekreasyon Alanı (GRA)</b>	Dere kıyısı bandının düzenlenmesi kapsamında yürüyüş yolları, piknik alanları, kır tesisleri, oyun alanları, spor tesisleri, araba ve atlı spor klüpleri tesisleri, golf alanları, açık hava tiyatrosu, lokanta, gazino, çayhane, kahvehane, dinlenme ve eğlence tesisleri yer alabilir. Max. Emsal: 0.05, Hmax: 6.50 m Çekme mesafeleri Ankara Çayı'ndan 30 m, diğer yollardan 15 m'dir.
<b>Spor Tesisleri</b>	Stadyum, kapalı spor salonları, basketbol, voleybol, futbol sahaları, açık ve kapalı tenis kortları, açık - kapalı yüzme havuzu, atış poligonları, vb. tesislerle bunlara hizmet verecek (konaklama, yönetim, ticaret, vb.) yan tesisler yer alabilir. Max. Emsal: 0.20, Hmax: Serbest



Arazi Kullanımı	Net Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Emsal	TAKS	Hmax. (m)	Asgari Parsel Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )
Küçük Sanayi Alanı	260.584,00	1,30	0,65	Serbest	960
Bölgesel İş Alanı	12.653,00	1,50		Serbest	5.000
Kentsel Servis Alanı	78.226,00	1,50		Serbest	5.000
Ticaret Alanı	9.820,00	1,00		Serbest	2.500
Pazar Yeri	4.012,00	1,00		Serbest	2.500
Spor Alanı	64.779,00	0,20		Serbest	
Günübirlik Rekreasyon Alanı	29.148,00	0,05		6,50	
Belediye Hizmet Alanı	10.058,00				
İdari Tesis Alanı	7.792,00				
Teknik Altyapı Alanı	14.129,00				
<b>Toplam</b>	<b>491.201,00</b>				

# Karşılaştırmalı Piyasa Analizleri

TİMKO Gayrimenkülü

# Gayrimenkul Piyasaları

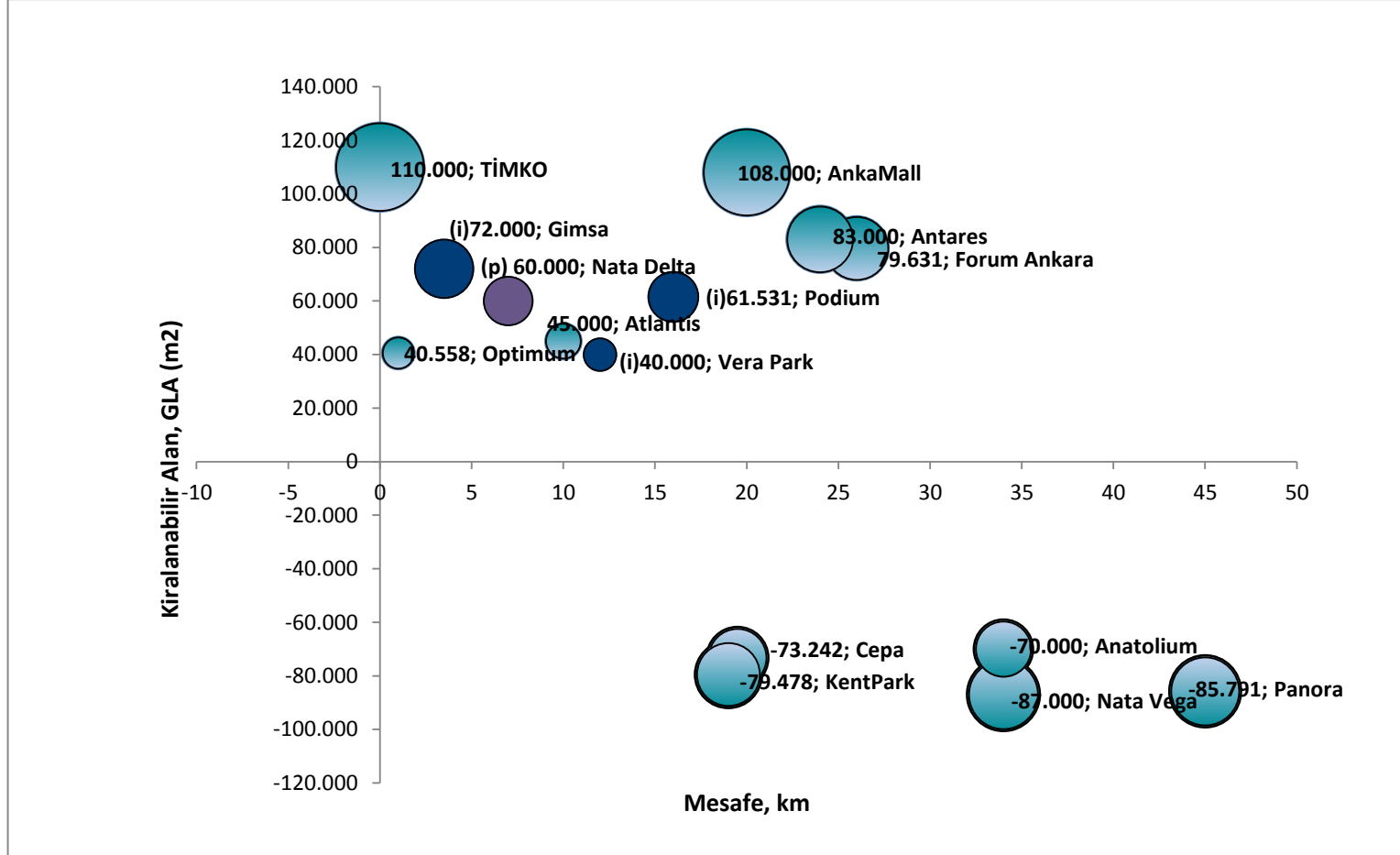
## Perakende Piyasası



# Gayrimenkul Piyasaları

## Perakende Piyasası

### Rekabet Analizi: AVM'lerin Uzaklık ve Büyüklüklerine göre Proje ile Karşılaştırılması



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

(p: planlama aşaması, i: inşaat halinde)

# Gayrimenkul Piyasaları

## Konut Projeleri



# Gayrimenkul Piyasaları

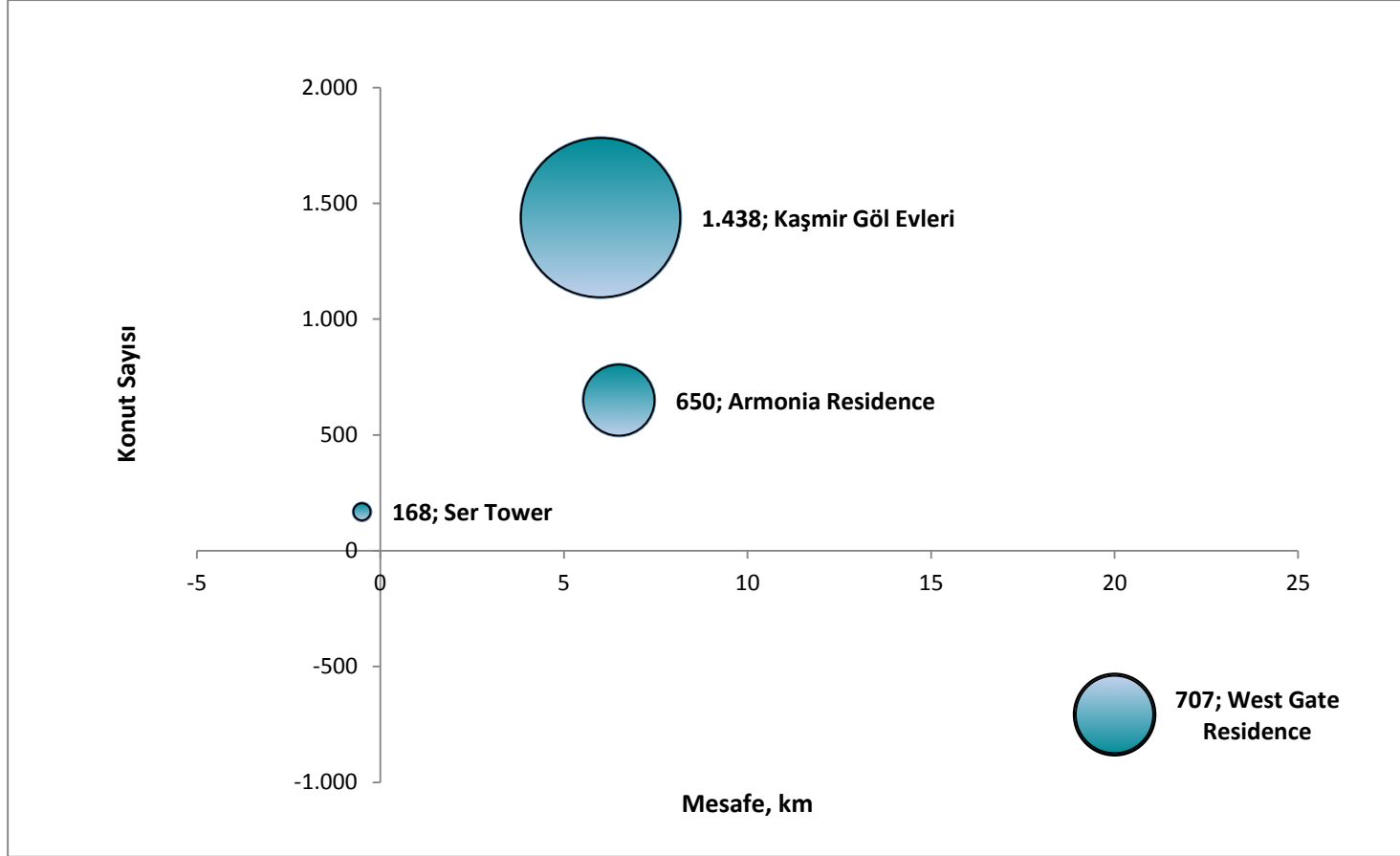
## Konut Projeleri

	Kaşmir Göl Evleri	Armonia Residence	Ser Tower Ev-Ofis	Westgate
				
<b>Konum</b>	Etimesgut	Eryaman	Etimesgut	Konutkent
<b>Ünite Sayısı, Tip ve Büyüklükleri</b>	1.438 konut 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 129 m <sup>2</sup> – 252 m <sup>2</sup>	650 konut 1+1, 2+1 55 m <sup>2</sup> - 86 m <sup>2</sup>	168 konut 1+1, 2+1 55 m <sup>2</sup> - 105 m <sup>2</sup>	707 adet, 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 – dublex, 32 – 263 m <sup>2</sup>
<b>Geliştirici</b>	Gülsan Holding - Köroğlu İnş. - MNT İnş.	Neva Prestij & Alpak İnş.	Ser Grup	Doğukan İnşaat
<b>İnşaat Başlangıç</b>	Ç2 2012	Mayıs 2014	Ç1 2014	Şubat 2013
<b>Tamamlanma</b>	Kasım 2014	Ç4 2015	Haziran 2015	Ağustos 2015
<b>Satış Oranı</b>	%51	%23	%58	%65
<b>Aylık Satış</b>	Ort. 31 konut	Ort. 30 konut	Ort. 12 konut	Ort. 26 konut
<b>Otopark</b>	1 – 3 park yeri / daire	1 – 2 park yeri / daire	1 – 2 park yeri / daire	1 – 3 park yeri / daire
<b>Birim Satış Fiyatı (USD/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2+1:</b> 967 USD/m <sup>2</sup> <b>3+1:</b> 857 USD/m <sup>2</sup> <b>4+1:</b> 806 USD/m <sup>2</sup> <b>5+1:</b> 999 USD/m <sup>2</sup>	<b>1+1:</b> 1.675 – 2.393 USD/m <sup>2</sup> <b>2+1:</b> 1.867 – 2.504 USD/m <sup>2</sup>	<b>1+1:</b> 1.972 – 2.253 USD/m <sup>2</sup> <b>2+1:</b> 1.668 – 1.853 USD/m <sup>2</sup>	<b>1+0:</b> 2.474 USD/m <sup>2</sup> <b>1+1:</b> 1.693 USD/m <sup>2</sup> <b>2+1:</b> 2.348 USD/m <sup>2</sup> <b>3+1:</b> 2.115 USD/m <sup>2</sup> <b>4+1 (Dubleks):</b> 1.955 USD/m <sup>2</sup> <b>Terash Ünite Fiyatları</b> <b>1+0:</b> 2.120 USD/m <sup>2</sup> <b>1+1:</b> 2.118 USD/m <sup>2</sup> <b>2+1:</b> 2.085 USD/m <sup>2</sup> <b>3+1:</b> 1.863 USD/m <sup>2</sup>

# Gayrimenkul Piyasaları

## Konut Projeleri

### Rekabet Analizi: Projelerin Uzaklık ve Ünite Sayılarına göre Karşılaştırılması



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

# En Yüksek ve En İyi Kullanım

TİMKO Gayrimenkulü

# Finansal Fizibilite Senaryolarının Karşılaştırılması

## Senaryolar

SENARYO 1: Konut, Ofis Park & Premium Outlet			
GELİRLER			
Kullanımlar	Kiralanabilir / Satılabilir Alan (m2)	Toplam Net Gelirler	Birim Gelirler (US\$/m2)
Konut Alanı	495.194	\$1.057.246.705	\$2.135
Ofis Park	24.940	\$84.246.145	\$3.378
Premium Outlet	110.000	\$451.770.285	\$4.107
Günübirlik Rekreasyon Alanı	1.676	\$7.964.424	\$4.752
<b>Toplam</b>	<b>631.810</b>	<b>\$1.601.227.561</b>	<b>\$2.534</b>

SENARYO 2: Lojistik Merkez			
GELİRLER			
Kullanımlar	Kiralanabilir / Satılabilir Alan (m2)	Toplam Net Gelirler	Birim Gelirler (US\$/m2)
<b>Lojistik Merkez</b>			
Depolama Alanı	280.000	\$525.666.968	\$1.877
Ofisler	30.000	\$120.186.029	\$4.006
Diğer Alanlar	45.780	\$102.102.276	\$2.230
TIR - Kamyon Parkı Açık Alan 3.000			
Akaryakıt İstasyonu Açık Alan 7.000			
Bakım Onarım Atölyeleri 8.000			
Ticari Alan 22.104			
Sosyal Tesisler (Kafe Restoran) 4.000			
Günübirlik Rekreasyon 1.676			
<b>Toplam</b>	<b>355.780</b>	<b>\$747.955.273</b>	<b>\$2.102</b>

SENARYO 3: Fuar Alanı, Kongre Oteli, AVM & Konut			
GELİRLER			
Kullanımlar	Kiralanabilir / Satılabilir Alan (m2)	Toplam Net Gelirler	Birim Gelirler (US\$/m2)
Fuar Merkezi	50.000	\$84.334.777	\$1.687
Kongre Oteli	17.500	\$68.872.605	\$3.936
Yaşam ve Alışveriş Merkezi	60.000	\$237.136.616	\$3.952
Konut Alanı	389.766	\$817.953.572	\$2.099
Günübirlik Rekreasyon Alanı	1.676	\$7.964.424	\$4.752
<b>Toplam</b>	<b>518.942</b>	<b>\$1.216.261.994</b>	<b>\$2.344</b>

GİDERLER			
Kullanımlar	Kiralanabilir / Satılabilir Alan (m2)	İnşaat Maliyeti (US\$)	Birim İnşaat Maliyeti (US\$/m2)
Konut Alanı	495.194	\$221.532.044	\$447
Ofis Park	24.940	\$10.736.605	\$431
Premium Outlet	110.000	\$80.437.500	\$731
Günübirlik	1.676	\$259.782	\$155
Spor Alanı & Sosyal Tesisler	14.899	\$3.650.297	\$245
Altyapı ve Peyzaj		\$29.718.162	\$46
Diğer Giderler		\$14.859.081	\$23
<b>Toplam</b>	<b>646.709</b>	<b>\$361.193.471</b>	<b>\$559</b>

GİDERLER			
Kullanımlar	Kiralanabilir / Satılabilir Alan (m2)	İnşaat Maliyeti (US\$)	Birim İnşaat Maliyeti (US\$/m2)
Depolama Alanı	280.000	\$70.700.000	\$253
Ofisler	30.000	\$8.787.000	\$293
Diğer Alanlar	45.780	\$12.613.138	\$276
Altyapı ve Peyzaj		\$9.065.514	\$25
Diğer Giderler		\$2.719.654	\$8
<b>Toplam</b>	<b>355.780</b>	<b>\$103.885.306</b>	<b>\$292</b>

GİDERLER			
Kullanımlar	Kiralanabilir / Satılabilir Alan (m2)	İnşaat Maliyeti (US\$)	Birim İnşaat Maliyeti (US\$/m2)
Fuar Merkezi	50.000	\$32.875.000	\$658
Kongre Oteli	17.500	\$16.030.000	\$916
Yaşam ve Alışveriş Merkezi	60.000	\$46.250.000	\$771
Konut Alanı	389.766	\$176.862.262	\$454
Günübirlik Rekreasyon Alanı	1.676	\$259.782	\$155
Spor Alanı & Sosyal Tesisler	14.899	\$3.650.297	\$245
Altyapı ve Peyzaj		\$27.592.734	\$52
Diğer Giderler		\$13.796.367	\$26
<b>Toplam</b>	<b>533.841</b>	<b>\$317.316.441</b>	<b>\$594</b>

<b>Geliştirme Süresi</b>	<b>4 yıl</b>	<b>Analiz Süresi</b>	<b>7 yıl</b>
<b>Geliştirici IRR</b>	<b>30%</b>		
<b>Bugünkü Arsa Değeri</b>	<b>\$404.809.911</b>		
Kiralanabilir / Satılabilir Alan (m2)	646.709		
Birim Satılabilir Alan Arsa Değeri (US\$/m2)	\$626		
<b>Net Arsa Alanı (m2)</b>	<b>491.201</b>	<b>\$824</b>	

<b>Geliştirme Süresi</b>	<b>4 yıl</b>	<b>Analiz Süresi</b>	<b>10 yıl</b>
<b>Geliştirici IRR</b>	<b>20%</b>		
<b>Bugünkü Arsa Değeri</b>	<b>\$130.181.341</b>		
Kiralanabilir / Satılabilir Alan (m2)	355.780		
Birim Satılabilir Alan Arsa Değeri (US\$/m2)	\$366		
<b>Net Arsa Alanı (m2)</b>	<b>491.201</b>	<b>\$265</b>	

<b>Geliştirme Süresi</b>	<b>4 yıl</b>	<b>Analiz Süresi</b>	<b>7 yıl</b>
<b>Geliştirici IRR</b>	<b>25%</b>		
<b>Bugünkü Arsa Değeri</b>	<b>\$341.686.123</b>		
Kiralanabilir / Satılabilir Alan (m2)	533.841		
Birim Satılabilir Alan Arsa Değeri (US\$/m2)	\$640		
<b>Net Arsa Alanı (m2)</b>	<b>491.201</b>	<b>\$696</b>	

# Finansal Fizibilite

TİMKO Gayrimenkulü



# Finansal Fizibilite

## Proje Alanları

İnşaat Alanları				
Kentsel Arazi Kullanımı	Net Arsa Alanı (m2)	Emsal	Emsala Dahil İnşaat Alanı (m2)	Kiralabilir / Satılabilir İnşaat Alanı (m2)
Konut Alanı	287.069,00	1,50	430.603,50	495.194,03
Küçük Sanayi Alanı	260.584,00			
Bölgesel İş Alanı	12.653,00			
Ticaret Alanı	9.820,00			
Pazar Yeri (ticaret alanı)	4.012,00			
Premium Outlet & Ofis Park				
Kentsel Servis Alanı (B)	78.226,00	1,50	117.339,00	134.939,85
Günübirlik Rekreasyon Alanı	29.148,00	0,05	1.457,40	1.676,01
Spor Alanı	64.779,00	0,20	12.955,80	14.899,17
<b>Toplam</b>	<b>459.222,00</b>		<b>562.355,70</b>	<b>646.709,06</b>
<b>Kentsel Teknik &amp; Sosyal Altyapı Alanları</b>				
Belediye Hizmet Alanı	10.058,00			
İdari Tesis Alanı	7.792,00			
Teknik Altyapı Alanı	14.129,00			
<b>Toplam</b>	<b>491.201,00</b>			

Brüt / Net Alan 15%

### ETAPLAMA PROGRAMI

Yıllar	1	2	3	4
1. Etap				
2. Etap				

Kullanım Alanları	Büyüklikler
<b>Konut Alanları</b>	<b>538.254</b>
Net Konut Alanı	430.604
Satılabilir Brüt Konut Alanı	495.194
Teknik ve Ortak Alanlar (net konut alanının %10'u)	43.060
<b>Premium Outlet</b>	<b>159.500</b>
Kiralabilir Alan	110.000
Ortak ve Teknik Alanlar (kiralabilir alanın %45'i)	49.500
<b>Ofis Park</b>	
Kiralabilir Alan	24.940
Teknik ve Servis Alanları	4.988
Kapalı Otopark Alanı	12.470
Kapalı Otopark Kapasitesi	499
<b>Emsala Dahil İnşaat Alanı</b>	<b>24.940</b>
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	<b>42.398</b>
<b>Günübirlik Rekreasyon Alanı</b>	<b>1.676</b>
<b>Spor Alanı &amp; Sosyal Tesisler</b>	<b>14.899</b>
<b>Kapalı Otopark Alanı</b>	<b>215.465</b>
Konut Alanları	123.799
Premium Outlet	91.667
<b>Satılabilir / Kiralabilir İnşaat</b>	<b>646.709</b>
<b>Toplam İnşaat Alanı (otoparkla)</b>	<b>972.192</b>

# Finansal Fizibilite

## İnşaat Programı – Proje Maliyetleri

İnşaat Programı	İnşaat Oranı (%)	İnşaat Alanı (m2)	İnşaat Dönemi (Yıllar)				Toplam
			1	2	3	4	
<b>1. Etap</b>							
Konut Alanları	50%	269.127	50%	50%			100%
Otopark -Konut Alanı	50%	61.899	60%	40%			100%
Premium Outlet	100%	159.500	40%	60%			100%
Otopark - Premium Outlet	100%	91.667	65%	35%			100%
Ofis Park	100%	29.928	50%	50%			100%
Otopark - Ofis Park	100%	12.470	60%	40%			100%
Günübirlik Rekreasyon Alanı	100%	1.676	0%	100%			100%
Teknik Altyapı			60%	40%			100%
Diğer Giderler (*)			70%	30%			100%
<b>Toplam 1. Etap</b>		<b>626.267</b>					
<b>2. Etap</b>							
Konut Alanları	50%	269.127			50%	50%	100%
Otopark -Konut Alanı	50%	61.899			60%	40%	100%
Spor Alanı & Sosyal Tesisler	100%	14.899			25%	75%	100%
Teknik Altyapı					60%	40%	100%
Diğer Giderler (*)					65%	35%	100%
<b>Toplam 2. Etap</b>		<b>345.926</b>					
<b>Genel Toplam</b>		<b>972.192</b>					

İnşaat Maliyetleri	İnşaat Dönemi (Yıllar)				
	1	2	3	4	Toplam
<b>ETAP 1</b>					
Konut Alanları	\$350 /m2	\$47.097.258	\$47.097.258		\$94.194.516
Otopark -Konut Alanı	\$250 /m2	\$9.284.888	\$6.189.925		\$15.474.813
Premium Outlet	\$375 /m2	\$23.925.000	\$35.887.500		\$59.812.500
Otopark - Premium Outlet	\$225 /m2	\$13.406.250	\$7.218.750		\$20.625.000
Ofis Park	\$265 /m2	\$3.965.436	\$3.965.436		\$7.930.872
Otopark - Ofis Park	\$225 /m2	\$1.683.440	\$1.122.293		\$2.805.733
Günübirlik Rekreasyon Alanı	\$155 /m2	\$0	\$259.782		\$259.782
Teknik Altyapı	10% İnş.Maliyet	\$12.066.193	\$8.044.129		\$20.110.322
Diğer Giderler (*)	5% İnş.Maliyet	\$7.038.613	\$3.016.548		\$10.055.161
<b>TOPLAM 1. ETAP</b>		<b>\$118.467.077</b>	<b>\$112.801.621</b>		<b>\$231.268.698</b>
<b>ETAP 2</b>					
Konut Alanları	\$357 /m2			\$48.039.203	\$48.039.203
Otopark -Konut Alanı	\$255 /m2			\$9.470.586	\$6.313.724
Spor Alanı & Sosyal Tesisler	\$245 /m2			\$912.574	\$2.737.722
Teknik Altyapı	10% İnş.Maliyet			\$5.764.704	\$3.843.136
Diğer Giderler (*)	5% İnş.Maliyet			\$3.122.548	\$1.681.372
<b>TOPLAM 2. ETAP</b>				<b>\$67.309.615</b>	<b>\$62.615.158</b>
<b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>		<b>\$118.467.077</b>	<b>\$112.801.621</b>	<b>\$67.309.615</b>	<b>\$62.615.158</b>

**\$361.193.471**

# Finansal Fizibilite

## Konut Pazarlama & Potansiyel Gelirler

### Konut Pazarlama Programı & Potansiyel Gelirler

#### Önerilen Konut Tipleri & Alanları

Konut Tipleri	Brüt Ünite		Toplam Alan (m2)
	Oran (%)	Ünite Sayısı	
1+1	7%	433	34.664
2+1	20%	900	99.039
3+1	45%	1.714	222.837
4+1	28%	867	138.654
<b>Toplam</b>	<b>100%</b>	<b>3.914</b>	<b>495.194</b>

#### Konut Satış Alanı

Faz 1	247.597	m2
Faz 2	247.597	m2
<b>Toplam Konut Alanı</b>	<b>495.194</b>	<b>m2</b>

#### Satış Programı

	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4	Yıl 5	Yıl 6	Yıl 7	Toplam
Faz 1	30%	25%	25%	20%				100%
Faz 2			15%	15%	25%	30%	15%	100%

#### Tahmini Satılan Alanlar (m2)

	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4	Yıl 5	Yıl 6	Yıl 7	Toplam
Faz 1	74.279	61.899	61.899	49.519				247.597
Faz 2			37.140	37.140	61.899	74.279	37.140	247.597

#### Ort. Başlangıç Birim Satış Değeri (US\$/m2)

Faz 1	\$1.800							Yıllık Artış Oranı	8%
Faz 2			\$1.985						

#### Birim Satış Değerleri (US\$/m2)

	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4	Yıl 5	Yıl 6	Yıl 7
Faz 1	\$1.800	\$1.944	\$2.100	\$2.267			
Faz 2			\$1.985	\$2.143	\$2.315	\$2.500	\$2.700

#### Toplam Satış Gelirleri

	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4	Yıl 5	Yıl 6	Yıl 7	Toplam
Faz 1	\$133.702.387	\$120.332.148	\$129.958.720	\$112.284.334				\$496.277.589
Faz 2			\$73.703.441	\$79.599.716	\$143.279.489	\$185.690.217	\$100.272.717	\$582.545.580

#### Pazarlama & Reklam Maliyetleri

Satış gelirleri @

2,0%

	(\$2.674.048)	(\$2.406.643)	(\$4.073.243)	(\$3.837.681)	(\$2.865.590)	(\$3.713.804)	(\$2.005.454)	(\$21.576.463)
<b>Net Satış Gelirleri</b>	<b>\$131.028.339</b>	<b>\$117.925.505</b>	<b>\$199.588.917</b>	<b>\$188.046.369</b>	<b>\$140.413.899</b>	<b>\$181.976.413</b>	<b>\$98.267.263</b>	<b>\$1.057.246.705</b>

# Finansal Fizibilite

## Ofis Kiralama & Potansiyel Gelirler

TİMKO PROJESİ

PİYASA ARAŞTIRMASI & FİNANSAL FİZİBİLİTE, Ankara, 2014

Senaryo 1: Konut, Ofis Park & Premium Outlet



### Ofis Park Kiralama Programı & Potansiyel Gelirler

#### Ofis Kiralama Gelirleri

Toplam Kiralanabilir Alan

24.940 m2

#### Tahmini Kiralama Programı

Yıl 3	Yıl 4	Yıl 5	Yıl 6	Yıl 7	Yıl 8	Yıl 9	Yıl 10	Toplam
45%	55%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%

Tahmini Kiralanan Alanlar (m2)

Yıl 4	Yıl 5	Yıl 6	Yıl 7	Yıl 8	Yıl 9	Yıl 10	Yıl 11	Toplam
11.223	13.717	0	0	0	0	0	0	24.940

Ort. Başlangıç Birim Kira Değeri (US\$/m2/ay)

\$17

Yıllık Artış Oranı

3%

Birim Yıllık Kiralama Değerleri (US\$/m2)

\$204	\$210	\$216	\$223	\$230	\$236	\$244	\$251
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Toplam (10 yıl)

#### Potansiyel Brüt Gelirler

	\$2.289.478	\$5.240.361	\$5.397.572	\$5.559.499	\$5.726.284	\$5.898.073	\$6.075.015	\$6.257.265	\$36.186.283
Pazarlama & Reklam Maliyetleri	8,5%	(\$194.606)	(\$244.987)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$439.593)
Emlak Vergisi & Sigorta	0,5%	(\$28.631)	(\$29.490)	(\$30.375)	(\$31.286)	(\$32.225)	(\$33.192)	(\$34.187)	(\$219.387)
yıllık artış oranı	3,0%								
Boşluk Oranı & Kira Kayıpları	4,0%	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$229.051)	(\$235.923)	(\$243.001)	(\$707.975)

#### Net Kiralama Gelirleri

\$2.066.241	\$4.965.884	\$5.367.197	\$5.528.213	\$5.465.008	\$5.628.958	\$5.797.827	\$5.971.762	\$34.819.328
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------

# Finansal Fizibilite

## Premium Outlet

TİMKO PROJESİ

PİYASA ARAŞTIRMASI & FİNANSAL FİZİBİLİTE, Ankara, 2014

Senaryo 1: Konut, Ofis Park & Premium Outlet



### Premium Outlet Pazarlama Programı & Potansiyel Gelirler

#### MAĞAZA KARMASI & POTANSİYEL GELİRLER

Kategoriler	Oran (%)	Kiralanabilir Alan (m2)	Ortalama Aylık Birim Kira (\$/m2/ay)	Ortalama Yıllık Birim Kira (\$/m2/ay)
Süpermarket	6,4%	7.000	\$15	\$180
Yapı Market	7,3%	8.000	\$12	\$144
Sinema	6,4%	7.000	\$5	\$60
Ana Kiracılar (>1.000)	16,4%	18.000	\$12	\$144
Büyük Mağazalar (999<ve>500)	15,9%	17.500	\$15	\$180
Orta Büyüklükte Mağazalar (499<ve>100)	14,5%	16.000	\$18	\$216
Küçük Mağazalar (<100)	8,2%	9.000	\$35	\$420
Elektronik Market	8,2%	9.000	\$19	\$228
Restoran & Kafeler	8,6%	9.500	\$35	\$420
Fast Food Restoranlar	5,5%	6.000	\$50	\$600
Kiosks & Standlar	2,7%	3.000	\$65	\$780
<b>Toplam</b>	<b>100,0%</b>	<b>110.000</b>	<b>\$21</b>	

#### KİRALAMA PROGRAMI

Süpermarket

Yapı Market

Sinema

Ana Kiracılar (>1.000)

Büyük Mağazalar (999<ve>500)

Orta Büyüklükte Mağazalar (499<ve>100)

Küçük Mağazalar (<100)

Elektronik Market

Restoran & Kafeler

Fast Food Restoranlar

Kiosks & Standlar

	Yıl 4	Yıl 5	Toplam
%	100%	0%	100%
Alan (m2)	7.000	0	7.000
%	100%	0%	100%
Alan (m2)	8.000	0	8.000
%	100%	0%	100%
Alan (m2)	7.000	0	7.000
%	65%	35%	100%
Alan (m2)	11.700	6.300	18.000
%	70%	30%	100%
Alan (m2)	12.250	5.250	17.500
%	60%	40%	100%
Alan (m2)	9.600	6.400	16.000
%	60%	35%	95%
Alan (m2)	5.400	3.150	8.550
%	80%	20%	100%
Alan (m2)	7.200	1.800	9.000
%	65%	30%	95%
Alan (m2)	6.175	2.850	9.025
%	75%	20%	95%
Alan (m2)	4.500	1.200	5.700
%	70%	25%	95%
Alan (m2)	2.100	750	2.850
<b>Toplam</b>	<b>80.925</b>	<b>27.700</b>	<b>108.625</b>

Yıllık Artış Oranı

3%

# Finansal Fizibilite

## Premium Outlet

TİMKO PROJESİ

PİYASA ARAŞTIRMASI & FİNANSAL FİZİBİLİTE, Ankara, 2014

Senaryo 1: Konut, Ofis Park & Premium Outlet



### Alişveriş Merkezi - Beklenen Nakit Akış Programı

TAHMİNİ KİRALAMA GELİRLERİ	Yıllar	3	4	5	6	7	8	9	10	Toplam
Süpermarket		\$1.260.000	\$1.297.800	\$1.336.734	\$1.376.836	\$1.418.141	\$1.460.685	\$1.504.506	\$1.549.641	\$11.204.343
Yapı Market		\$1.152.000	\$1.186.560	\$1.222.157	\$1.258.822	\$1.296.586	\$1.335.484	\$1.375.548	\$1.416.815	\$10.243.971
Sinema		\$420.000	\$432.600	\$445.578	\$458.945	\$472.714	\$486.895	\$501.502	\$516.547	\$3.734.781
Ana Kiracılar (>1.000)		\$1.684.800	\$2.669.760	\$2.749.853	\$2.832.348	\$2.917.319	\$3.004.838	\$3.094.984	\$3.187.833	\$22.141.735
Büyük Mağazalar (999<ve>500)		\$2.205.000	\$3.244.500	\$3.341.835	\$3.442.090	\$3.545.353	\$3.651.713	\$3.761.265	\$3.874.103	\$27.065.859
Orta Büyüklükte Mağazalar (499<ve>100)		\$2.073.600	\$3.559.680	\$3.666.470	\$3.776.465	\$3.889.758	\$4.006.451	\$4.126.645	\$4.250.444	\$29.349.513
Küçük Mağazalar (<100)		\$2.268.000	\$3.698.730	\$3.809.692	\$3.923.983	\$4.041.702	\$4.162.953	\$4.287.842	\$4.416.477	\$30.609.379
Elektronik Market		\$1.641.600	\$2.113.560	\$2.176.967	\$2.242.276	\$2.309.544	\$2.378.830	\$2.450.195	\$2.523.701	\$17.836.674
Restoran & Kafeler		\$2.593.500	\$3.904.215	\$4.021.341	\$4.141.982	\$4.266.241	\$4.394.228	\$4.526.055	\$4.661.837	\$32.509.400
Fast Food Restoranlar		\$2.700.000	\$3.522.600	\$3.628.278	\$3.737.126	\$3.849.240	\$3.964.717	\$4.083.659	\$4.206.169	\$29.691.789
Kiosks & Standlar		\$1.638.000	\$2.289.690	\$2.358.381	\$2.429.132	\$2.502.006	\$2.577.066	\$2.654.378	\$2.734.010	\$19.182.663
<b>BAZ KİRA GELİRLERİ</b>		<b>\$19.636.500</b>	<b>\$27.919.695</b>	<b>\$28.757.286</b>	<b>\$29.620.004</b>	<b>\$30.508.605</b>	<b>\$31.423.863</b>	<b>\$32.366.579</b>	<b>\$33.337.576</b>	<b>\$233.570.107</b>
Ciro kirası, ATM & diğer gelirler	2,0%	\$392.730	\$558.394	\$575.146	\$592.400	\$610.172	\$628.477	\$647.332	\$666.752	\$4.671.402
<b>TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER (PGI)</b>		<b>\$20.029.230</b>	<b>\$28.478.089</b>	<b>\$29.332.432</b>	<b>\$30.212.405</b>	<b>\$31.118.777</b>	<b>\$32.052.340</b>	<b>\$33.013.910</b>	<b>\$34.004.327</b>	<b>\$238.241.509</b>
<b>TAHMİNİ GİDERLER</b>										
<b>Geri Dönmeyen İşletme Giderleri</b>										
Pazarlama & Reklam Maliyeti		(\$1.963.650)	(\$769.410)							(\$2.733.060)
Emlak,Çevre Vergisi&Sigorta Primleri	2,0%	(\$392.730)	(\$558.394)	(\$575.146)	(\$592.400)	(\$610.172)	(\$628.477)	(\$647.332)	(\$666.752)	(\$4.004.651)
Yıllık artış oranı @	3,0%									
Kira Tahsilat Kayıpları	2,0%	(\$392.730)	(\$558.394)	(\$575.146)	(\$592.400)	(\$610.172)	(\$628.477)	(\$647.332)	(\$666.752)	(\$4.004.651)
Arsa Sahibinin Pazarlama & Reklam Katkısı	1,0%	(\$196.365)	(\$279.197)	(\$287.573)	(\$296.200)	(\$305.086)	(\$314.239)	(\$323.666)	(\$333.376)	(\$2.002.325)
Yönetim Ücreti	2,5%	(\$500.731)	(\$711.952)	(\$733.311)	(\$755.310)	(\$777.969)	(\$801.308)	(\$825.348)	(\$850.108)	(\$5.105.930)
Teşvik Bütçesi		(\$200.000)	(\$200.000)	(\$200.000)	(\$200.000)	(\$200.000)	(\$200.000)	(\$200.000)	(\$200.000)	(\$1.400.000)
<b>TOPLAM PROJE GİDERLERİ</b>		<b>(\$3.646.206)</b>	<b>(\$3.077.347)</b>	<b>(\$2.371.175)</b>	<b>(\$2.436.310)</b>	<b>(\$2.503.400)</b>	<b>(\$2.572.502)</b>	<b>(\$2.643.677)</b>	<b>(\$2.716.987)</b>	<b>(\$19.250.616)</b>
<b>NET İŞLETME GELİRLERİ (NOI)</b>		<b>\$16.383.024</b>	<b>\$25.400.742</b>	<b>\$26.961.256</b>	<b>\$27.776.094</b>	<b>\$28.615.377</b>	<b>\$29.479.838</b>	<b>\$30.370.233</b>	<b>\$31.287.340</b>	<b>\$184.986.566</b>
Yenileme Karşılıkları	1,5%	\$0	\$0	\$0	(\$453.186)	(\$466.782)	(\$480.785)	(\$495.209)	(\$510.065)	(\$1.895.961)
<b>VERGİ ÖNCESİ NAKİT AKIŞI</b>		<b>\$16.383.024</b>	<b>\$25.400.742</b>	<b>\$26.961.256</b>	<b>\$27.322.908</b>	<b>\$28.148.595</b>	<b>\$28.999.053</b>	<b>\$29.875.025</b>	<b>\$30.777.276</b>	<b>\$183.090.604</b>

# Finansal Fizibilite

## Günöbirlik Rekreasyon Alanı

### TİMKO PROJESİ

PİYASA ARAŞTIRMASI & FİNANSAL FİZİBİLİTE, Ankara, 2014

Senaryo 1: Konut, Ofis Park & Premium Outlet



### Günöbirlik Rekreasyon Alanı - Beklenen Nakit Akış Programı

Kiralanabilir Kafe / Restoran Alanı	1.676 m2
Birim Kira Bedeli	\$20 US\$/m2/ay
Aylık Kira Değeri	\$33.520 ay
Yıllık Kira Artışı	3%

Yıllar	3	4	5	6	7	8	9	Toplam
Aylık Birim Kira Değeri (US\$/m2/ay)	\$20	\$21	\$21	\$22	\$23	\$23	\$24	
Tahmini Yıllık Kira Geliri	\$402.242	\$414.310	\$426.739	\$439.541	\$452.727	\$466.309	\$480.298	<b>\$3.082.167</b>

<b>Kapitalizasyon Oranı</b>	<b>8,00%</b>
<b>Satış Değeri</b>	<b>\$5.828.865</b>

# Finansal Fizibilite

## Toplam Nakit Akışı – Arsa Değeri

TİMKO PROJESİ

PİYASA ARAŞTIRMASI & FİNANSAL FİZİBİLİTE, Ankara, 2014

Senaryo 1: Konut, Ofis Park & Premium Outlet



### Nakit Akışı - Arsa Değeri

Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	Toplam (7 yıl)
<b>Tahmini Net Gelirler</b>								
Premium Outlet Net Gelirleri	\$0	\$0	\$16.383.024	\$25.400.742	\$26.961.256	\$27.322.908	\$28.148.595	\$124.216.526
Çıkış Değeri 9,00%							\$327.553.759	\$327.553.759
Ofis Park	\$0	\$0	\$2.066.241	\$4.965.884	\$5.367.197	\$5.528.213	\$5.465.008	\$23.392.543
Çıkış Değeri 9,25%							\$60.853.602	\$60.853.602
Konut Net Gelirleri	\$131.028.339	\$117.925.505	\$199.588.917	\$188.046.369	\$140.413.899	\$181.976.413	\$98.267.263	\$1.057.246.705
Günübirlik Rekreasyon	\$0	\$0	\$402.242	\$414.310	\$426.739	\$439.541	\$452.727	\$2.135.560
Çıkış Değeri 8,00%							\$5.828.865	\$5.828.865
<b>Toplam Net Gelirler</b>	<b>\$131.028.339</b>	<b>\$117.925.505</b>	<b>\$218.440.425</b>	<b>\$218.827.305</b>	<b>\$173.169.091</b>	<b>\$215.267.075</b>	<b>\$526.569.820</b>	<b>\$1.601.227.561</b>
<b>Tahmini Giderler</b>								
<b>Toplam Geliştirme Maliyetleri</b>	<b>(\$118.467.077)</b>	<b>(\$112.801.621)</b>	<b>(\$67.309.615)</b>	<b>(\$62.615.158)</b>				<b>(\$361.193.471)</b>
<b>Arsa Değeri</b>	<b>(\$404.809.911)</b>							<b>(\$404.809.911)</b>
Satılabilir İnşaat Alanı (m2)	646.709							
Birim Arsa Değeri (US\$/m2)	\$626							
<b>Net Proje Gelirleri</b>	<b>(\$392.248.649)</b>	<b>\$5.123.884</b>	<b>\$151.130.810</b>	<b>\$156.212.147</b>	<b>\$173.169.091</b>	<b>\$215.267.075</b>	<b>\$526.569.820</b>	
<i>(Vergi Öncesi Nakit Akışı)</i>								
<b>Kümülatif Gelirler</b>	<b>(\$392.248.649)</b>	<b>(\$387.124.765)</b>	<b>(\$235.993.955)</b>	<b>(\$79.781.808)</b>	<b>\$93.387.283</b>	<b>\$308.654.358</b>	<b>\$835.224.178</b>	
<b>Vergi Öncesi İç Verim Oranı (IRR)</b>	<b>30,0%</b>							

# Finansal Fizibilite

## Duyarlılık Analizi

Senaryo 1: Konut, Ofis Park & Premium Outlet			
Geliştiricinin İç Verim Oranı - IRR	27,50%	30,00%	32,50%
Arsa Değeri	\$436.844.022	\$404.809.911	\$375.820.367
Satılabilir İnşaat Alanı (m2)	646.709	646.709	646.709
Birim Arsa Değeri (US\$/m2)	\$675	\$626	\$581

Duyarlılık Analizi			
Hızlı Tren Garı Açılmasının Arsa Değerine Etkisi			
Birim Konut Satış Değeri Artış Oranı (%)	5%	10%	15%
Konut Birim Satış Değeri (USD/m2)	\$1.890	\$1.980	\$2.070
Arsa Değeri	\$432.587.420	\$458.185.325	\$486.053.281
Satılabilir İnşaat Alanı (m2)	646.709	646.709	646.709
Birim Arsa Değeri (US\$/m2)	\$669	\$708	\$752

# İletişim Bilgileri

## DTZ Pamir & Soyuer

### Yatırım & Geliştirme Yönetimi

#### Ali Pamir

Tel: + 90 (212) 231 55 30 ext. 114  
Email: pamiraz@dtz.com.tr

#### Firuz Soyuer

Tel: + 90 (212) 231 55 30 ext.117  
Email: soyuerf@dtz.com.tr

### Danışmanlık Hizmetleri

#### Özlem Şahin

Tel: + 90 (212) 231 55 30 ext. 113  
Email: sahino@dtz.com.tr

#### Sedef Uğurlaş

Tel: + 90 (212) 231 55 30 ext. 122  
Email: ugurlass@dtz.com.tr

#### Fadime Çoban

Tel: + 90 (212) 231 55 30 ext. 120  
Email: cobanf@dtz.com.tr

### Global Kurumsal Hizmetler

#### Doğan Akçura

Tel: + 90 (212) 231 55 30 ext. 124  
Email: akcurad@dtz.com.tr

#### Halil Anasoy

Tel: + 90 (212) 231 55 30 ext. 116  
Email: anasoyh@dtz.com.tr

#### Hazal Seher Özkan Bali

Tel: + 90 (212) 231 55 30 ext. 119  
Email: ozkanh@dtz.com.tr

### Araştırma Bölümü

#### Özlem Atalay

Tel: + 90 (212) 231 55 30 ext. 126  
Email: atalayo@dtz.com.tr



Tel : +90 212 231 5530  
Fax : +90 212 231 5820  
www.dtz.com.tr

Hakkı Yeten Cd. 15/7 Şişli  
34365 İstanbul, Turkey