

EMSAL

TAKS

KAKS


YAPI

KONUT

YAPI ADASI

HAYDAR KARABEY-2016

TAPU

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf		
İlçesi	ÜMRANIYE					
Mahallesi	YUKARI DUDULLU					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	Ş. ALİ ÇİFTLİĞİ	TAPU SENEDİ				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,06	24		1534	ha	m ²	dm ²
					407,66	m ²
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistemi No : 23765841					
Edinme Sebebi	Bedelsiz Kamuya Terk İşlemi ile edinildi.					
Sahibi	HAMZA YERLİKAYA : MUSTAFA Oğlu 7/10					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gitlisi
Cilt No.	23641	17	1621		13/09/2012	Cilt No.
Sahife No.	Sicilinde bulunmaktadır. Büyük Mülkiyet Müdürlüğü Yerleşim Müdürlüğü					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT : Bu tapu senedi, tapu senedi için gerekli olan diğer tapu senedini göstermektedir. Tasarrufların yapılması için bu tapu senedi ile ilgili diğer tapu senedine başvurulmalıdır.					Tarih

Stok No 129

MİRAS İLE DEVİR: VERASET VERGİ ORANLARI

TÜRKİYE

%1 - % 10

ALMANYA, FRANSA

%50

İNGİLTERE

%40

AVUSTURYA, DANİMARKA, FİNLANDİYA...

%30 - % 36

«METREKARESİ YAKLAŞIK 30.000 TL OLACAK»



KİRASI ?

SATIŞ FİYATI:

$30.000 \times 240 \text{ m}^2 \text{ (BRÜT)} = 7.200.000 \text{ TL}$

YILLIK KİRASI:

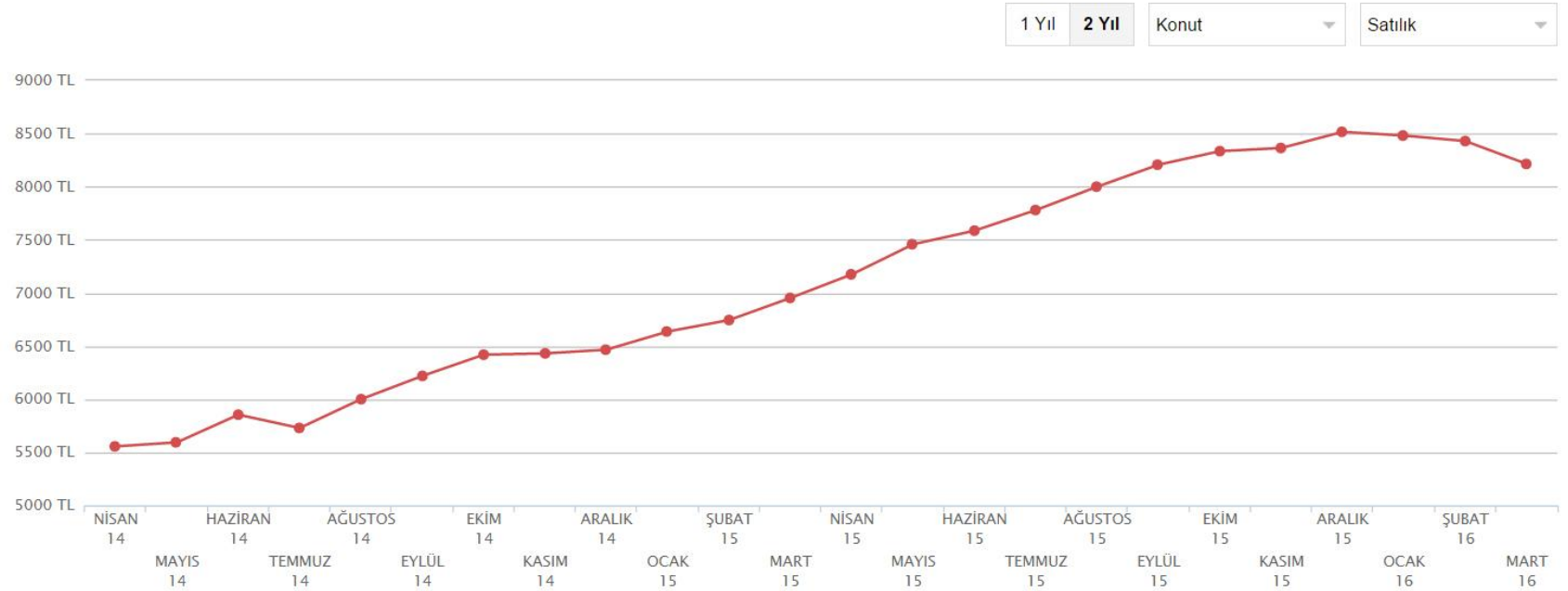
$7.200.000 / 20 \text{ YIL} = 360.000 \text{ TL}$

AYLIK KİRASI:

$360.000 / 12 = 30.000 \text{ TL}$

ARSA-KONUT SATIŞ VE KİRA ARTIŞLARI

Erenköy , Satılık Konut Ortalama Birim m² Fiyat Analizi



RANT?

15 DAİRELİ APARTMAN: $12 \times 1.000.000 = 12.000.000$ TL

DÖNÜŞÜM SONRASI: $24 \times 2.000.000 = 48.000.000$ TL

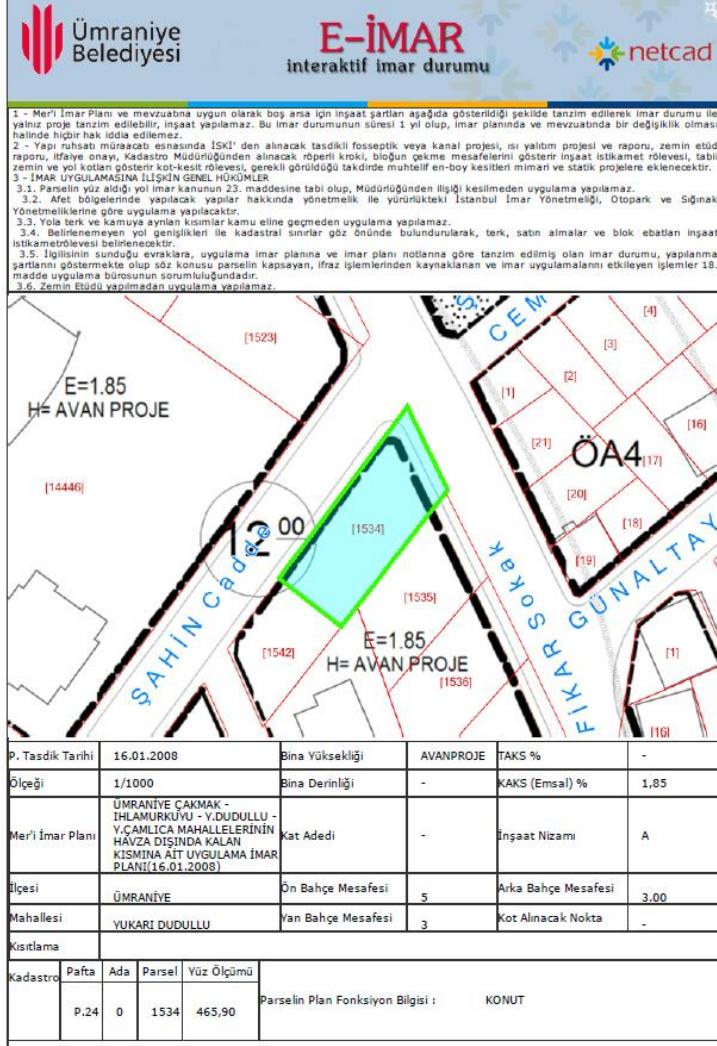
YARATILAN RANT: 36.000.000 TL

5.000 APARTMAN (60.000 HANENİN) DÖNÜŞÜMÜ İLE:

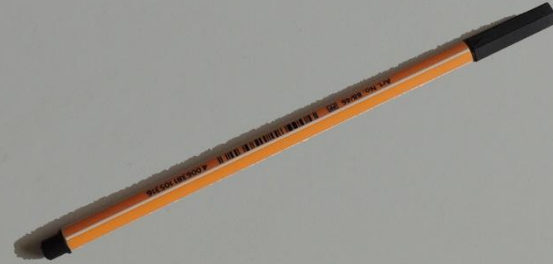
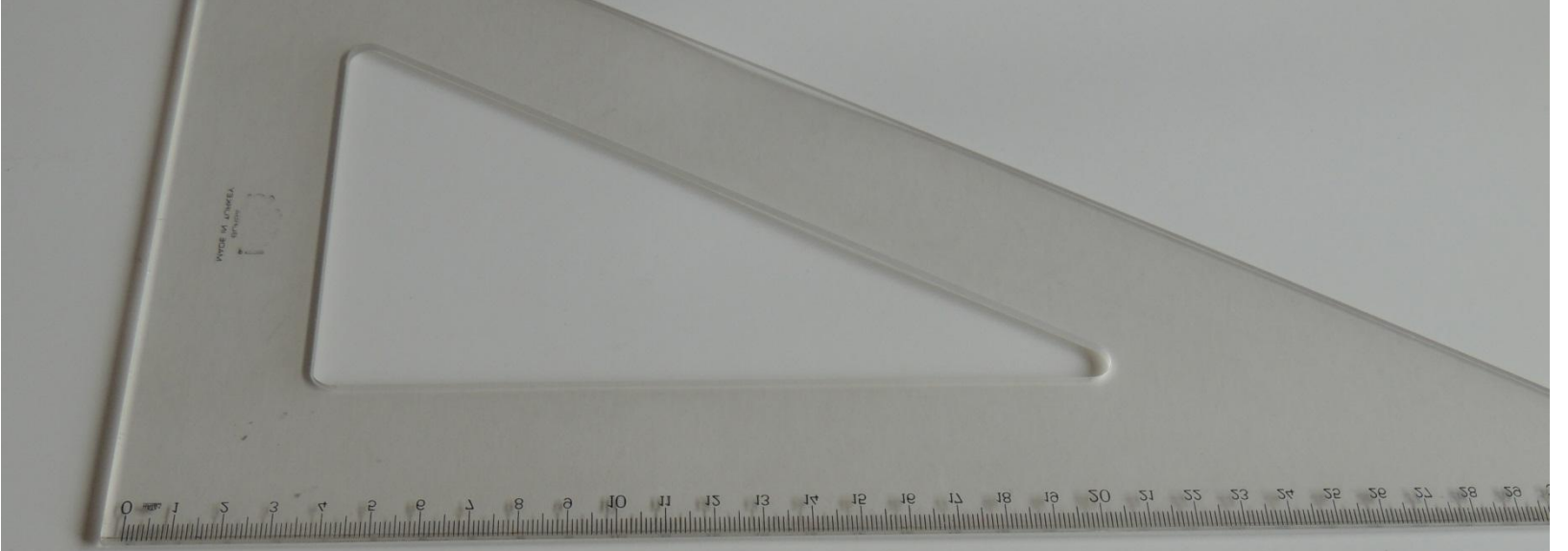
$36.000.000 \times 5.000 = 180.000.000.000$ TL

(YALNIZCA FİKİRTEPE'DE 20.000 HANE VARDI)

İMAR DURUMU



TASARIM



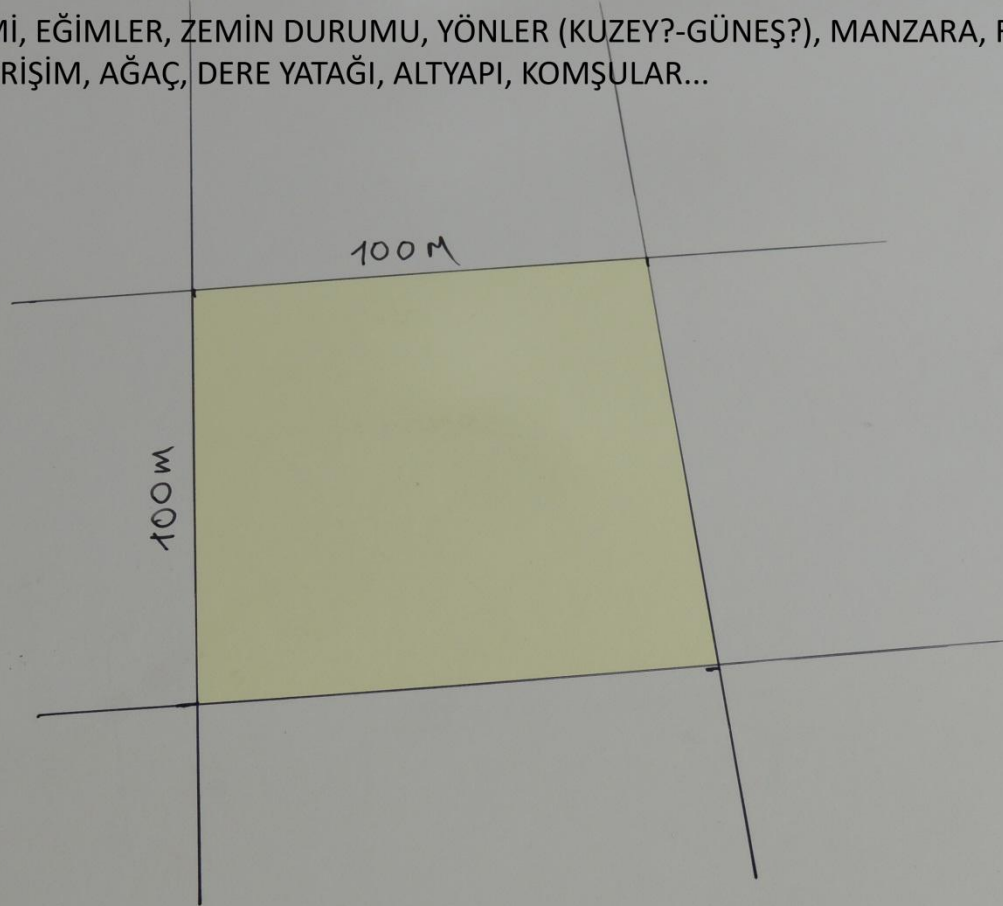
İNSAN
TOPLUM
KENTSELLİK
DEĞER
???

TEKNOLOJİ, BİLGİ, MÜHENDİSLİK, MİMARLIK

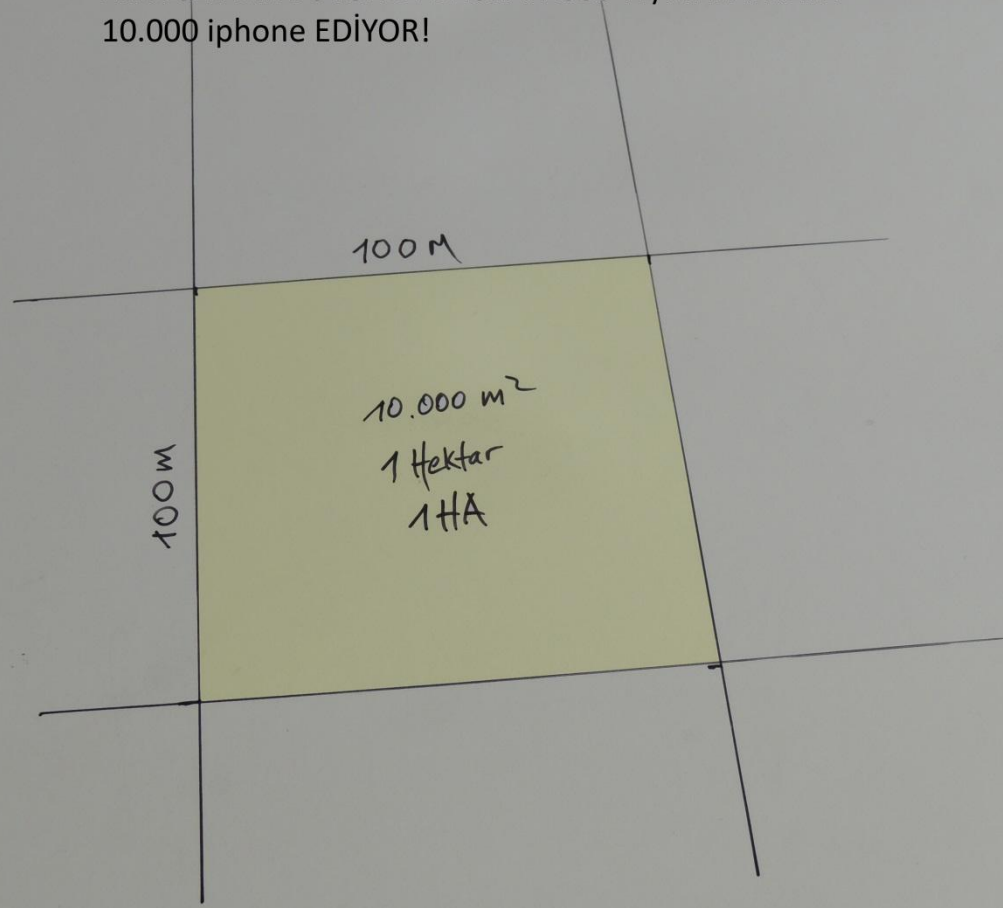
ARAZİ, BOŞLUK, DOĞA? İMAR HAKKI+ ALTYAPI+ ??? = ARSA

KENTSEL ARSADA
EMSAL KARŐILAŐTIRMALARI
VE
BİR YAPI ADASININ
TASARIMI

DİKKAT: YÜZEY BİÇİMİ, EĞİMLER, ZEMİN DURUMU, YÖNLER (KUZEY?-GÜNEŞ?), MANZARA, RÜZGAR, GÜRÜLTÜ, ERİŞİM, AĞAÇ, DERE YATAĞI, ALTYAPI, KOMŞULAR...

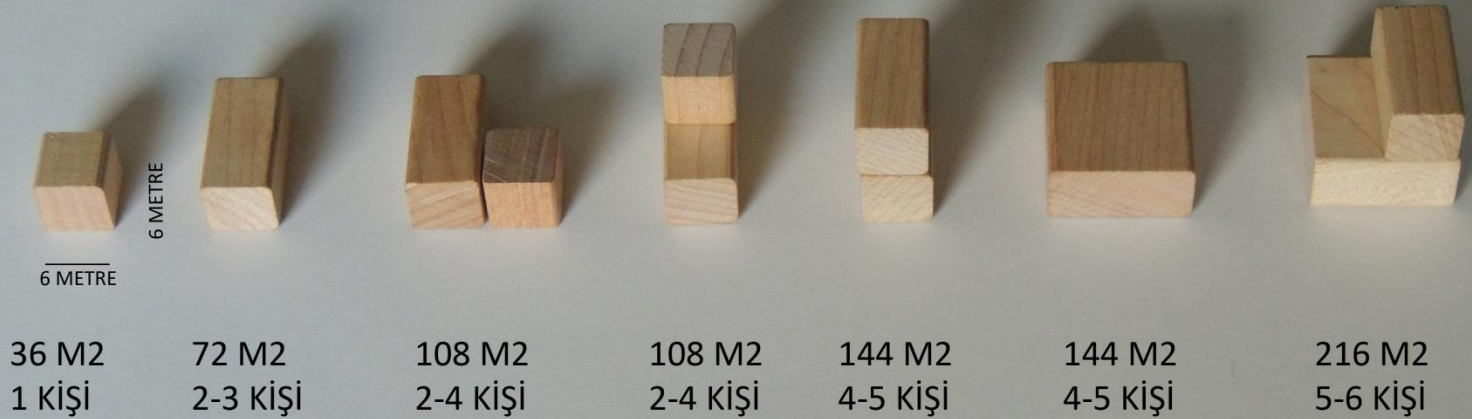


YAKLAŞIK 2 ADET FUTBOL SAHASI BÜYÜKLÜĞÜDÜR
KENTSEL BİR BÖLGEDE DEĞERİ 1000 TL/METREKARE
10.000 iPhone EDİYOR!

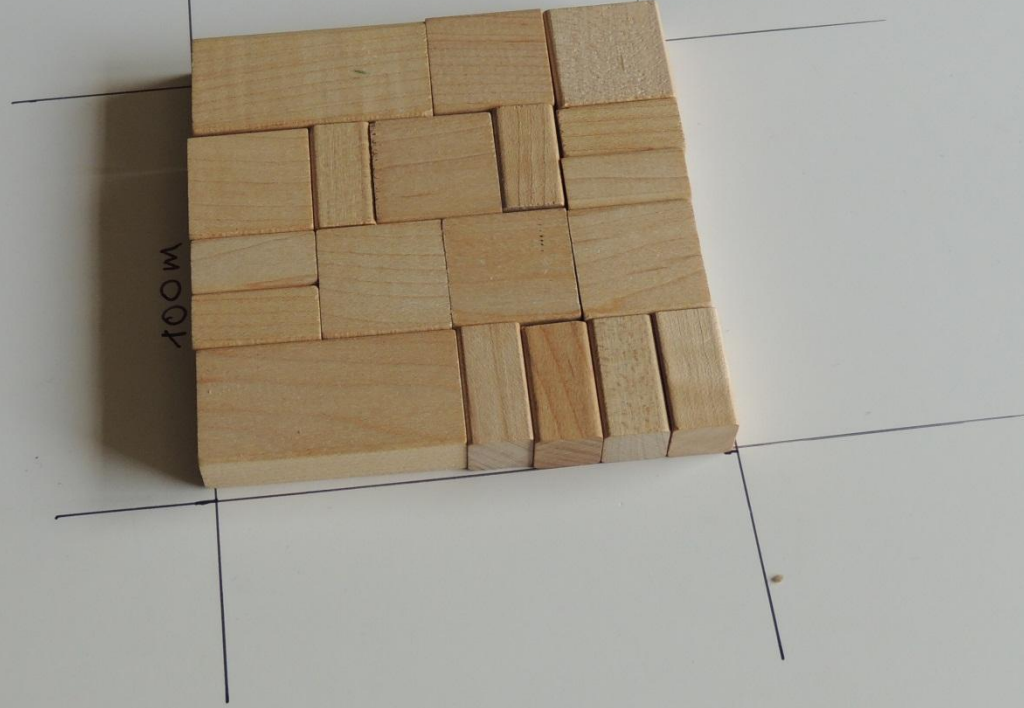


KONUT TİPLERİ MODÜLER BİR TİPOLOJİ

DİKKAT: YAPIM SİSTEMİ, STRÜKTÜR, EKLEMLENME, TÜREME, CEPHELER, DÜŞEY VE YATAY ERİŞİM
ISLAK HACİMLER, BALKONLAR...



1 HEKTARIN TÖMÜ 1 KATLI İNŞA EDİLMİŞ: 1 EMSAL
280-300 KİŞİLİK KONUT: 300 KİŞİ/HEKTAR (ORTA YOĞUNLUK)

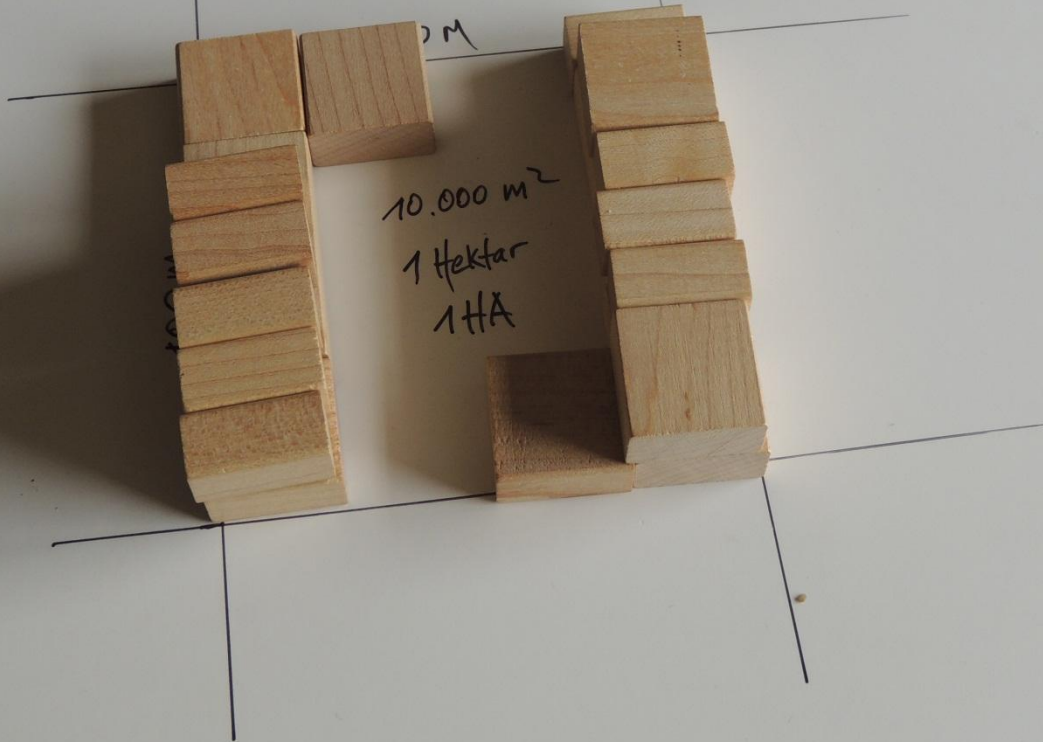


1 HEKTARIN TÖMÜ 1 KATLI İNŞA EDİLMİŞ: 1 EMSAL
280-300 KİŞİLİK KONUT: 300 KİŞİ/HEKTAR (ORTA YOĞUNLUK)

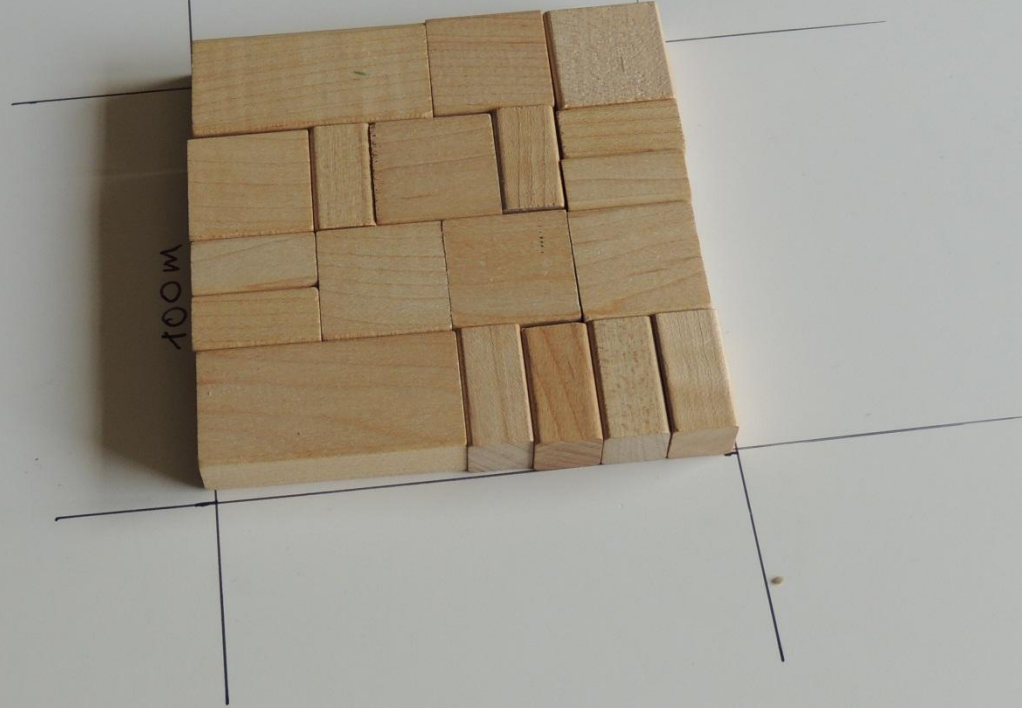


1 EMSAL

TÜM KONUTLARIN İÇ VE DIŞ CEPHELERİ, ERİŞİMLERİ VAR,
ORTADA YARI ÖZEL- KORUNAKLI (YARI KAMUSAL- ERİŞİLEBİLİR) BİR ALAN OLUŞMUŞ



1 HEKTARIN TÖMÜ 1 KATLI İNŞA EDİLMİŞ: 1 EMSAL
280-300 KİŞİLİK KONUT: 300 KİŞİ/HEKTAR (ORTA YOĞUNLUK)



YİNE 1 EMSAL, 2 KATLI, ZEMİNDE %50 BOŞLUK-%50 DOLULUK

BLOK DÜZENİ

TAKS (TABAN ALANI KATSAYISI): 0,50

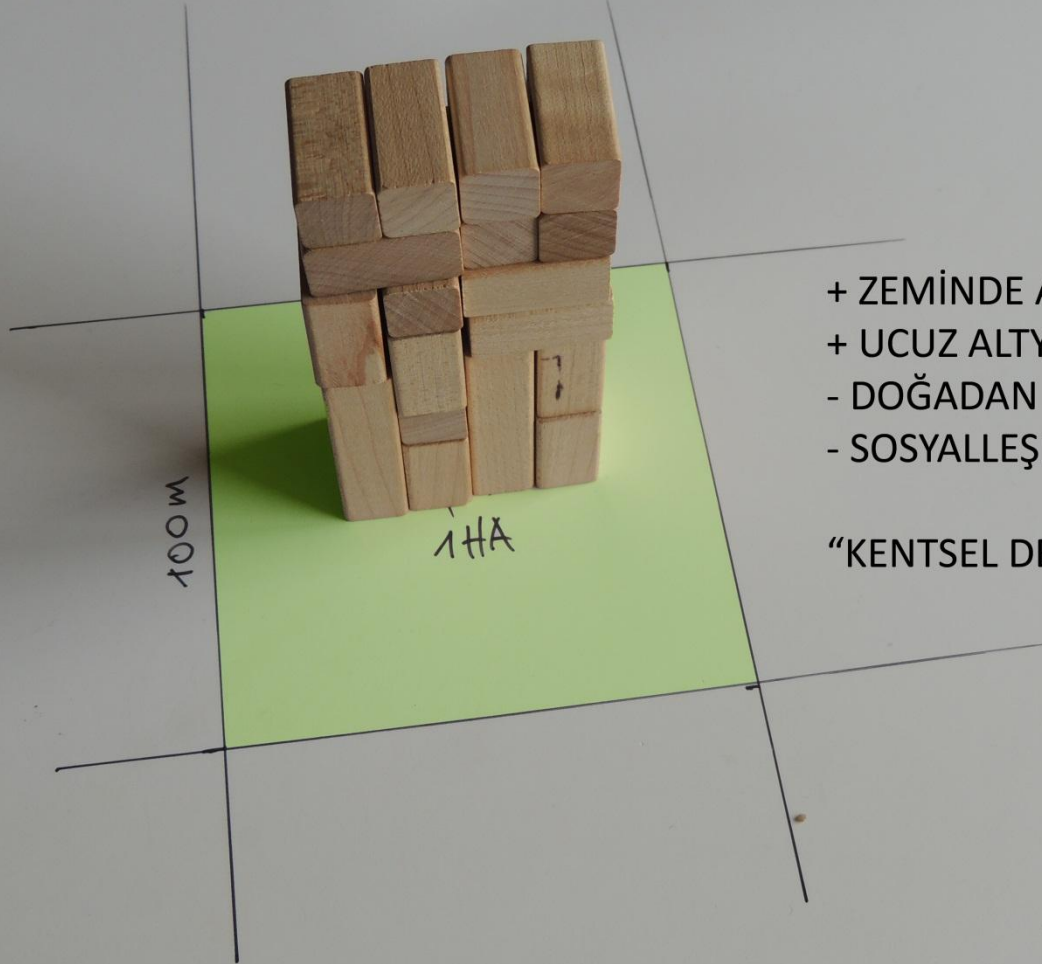


YİNE 1 EMSAL, 4 KATLI, BLOK DÜZENİ

ZEMİNDE %75 BOŞLUK, %25 DOLULUK : TAKS (TABAN ALANI KATSAYISI) : 0,25



EMSAL: 1,
8 KATLI NOKTA BLOK
300 KİŞİ YAŞIYOR



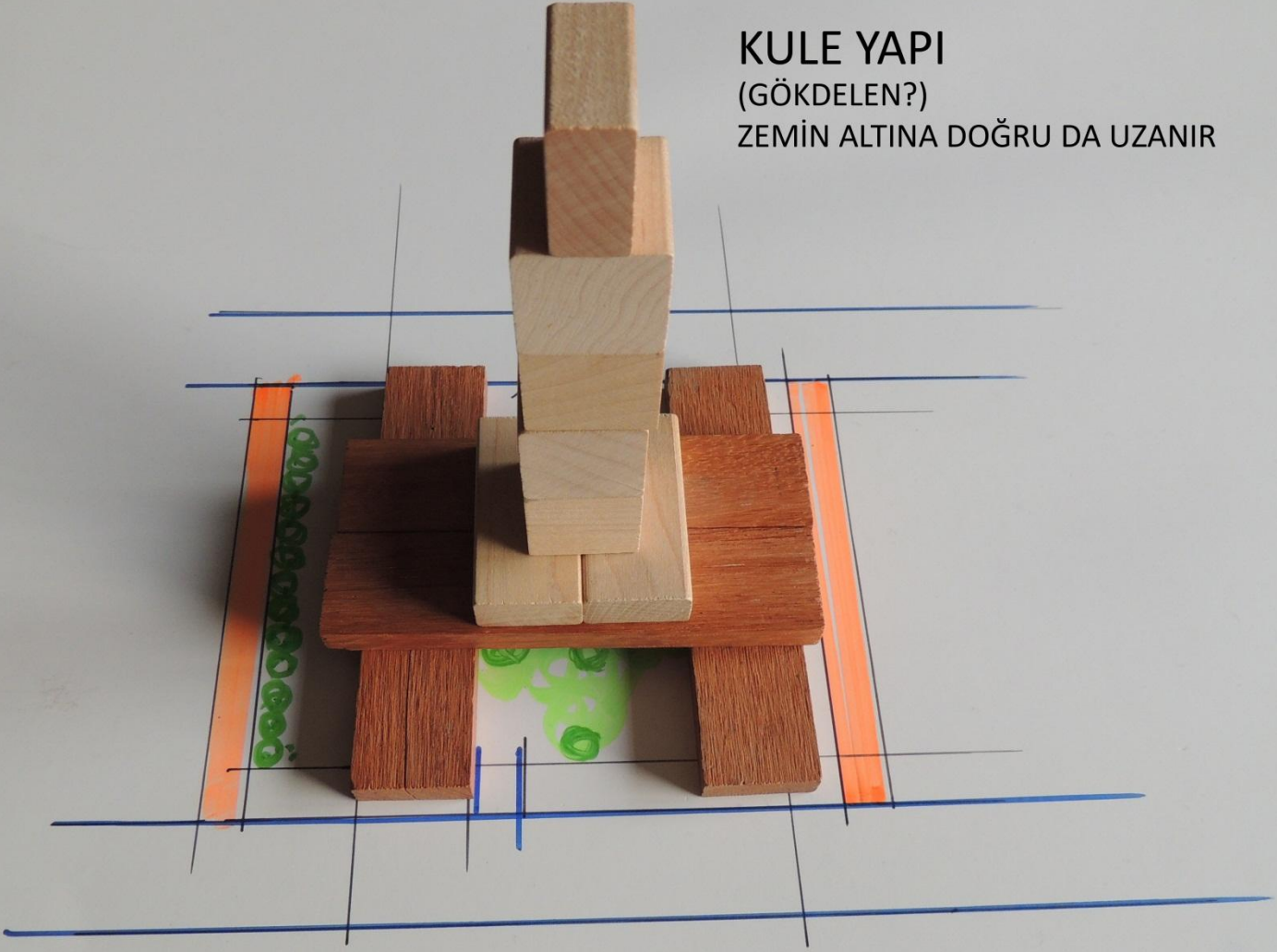
- + ZEMİNDE AZ YER
- + UCUZ ALTYAPI
- DOĞADAN KOPIK
- SOSYALLEŞME DAHA AZ

“KENTSEL DEĞİL”

KULE YAPI

(GÖKDELEN?)

ZEMİN ALTINA DOĞRU DA UZANIR



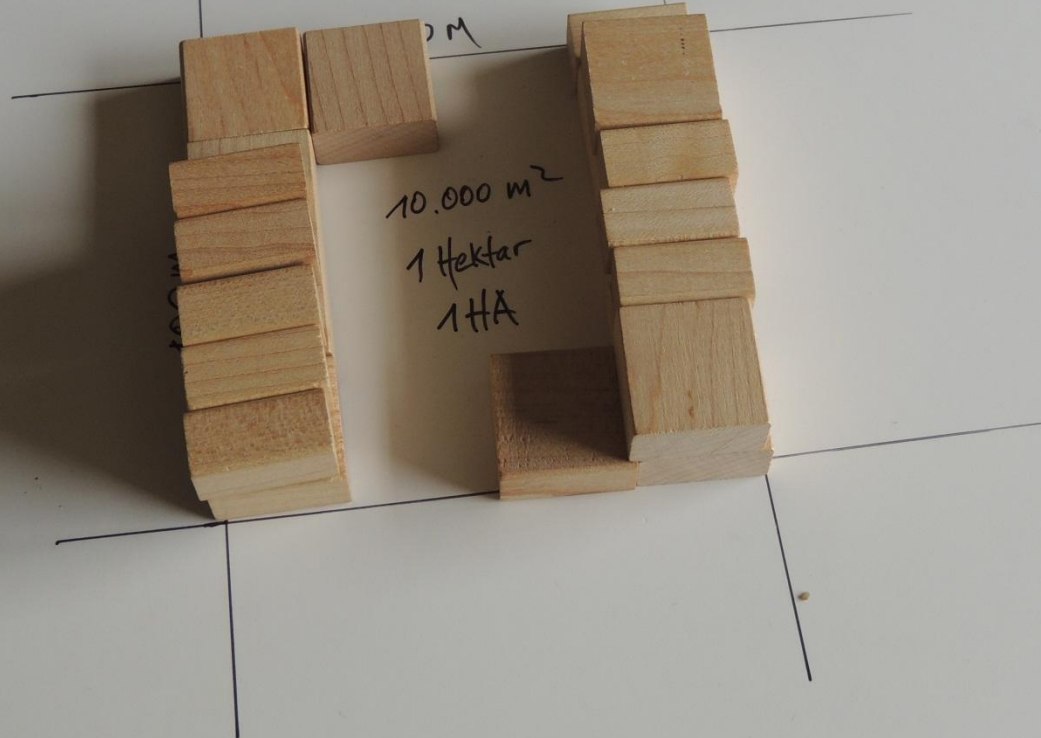
ARSA DEĞERİ x RANT = ZEMİN ALTI



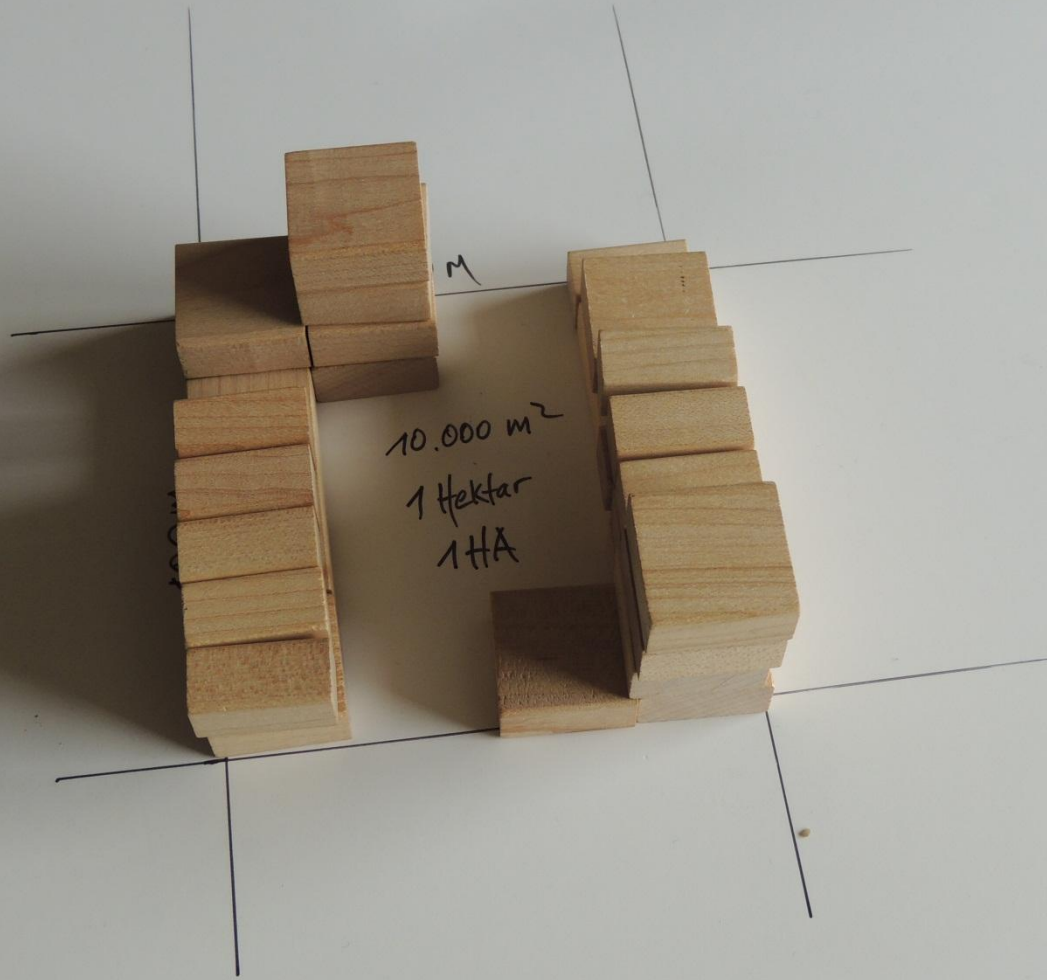


1 EMSAL

TÜM KONUTLARIN İÇ VE DIŞ CEPHELERİ, ERİŞİMLERİ VAR,
ORTADA YARI ÖZEL- KORUNAKLI (YARI KAMUSAL- ERİŞİLEBİLİR) BİR ALAN OLUŞMUŞ



1.5 EMSAL, 450 KİŞİ/ HEKTAR



10.000 m²
1 Hektar
1 HA

m

1.5 EMSAL

YEŞİL-TERAS ÇATILAR

10.000 m²
1 Hektar
1:1X

ÇIKMALARIN ALTINDA BİR ARKAD (CAFE, DÜKKAN VB?)

KARMA KULLANIMLI YAPI ADASI

İÇERİDE YEŞİL, SPOR, OYUN VB

OFİS KULLANIMI?

TAŞIT YOLU

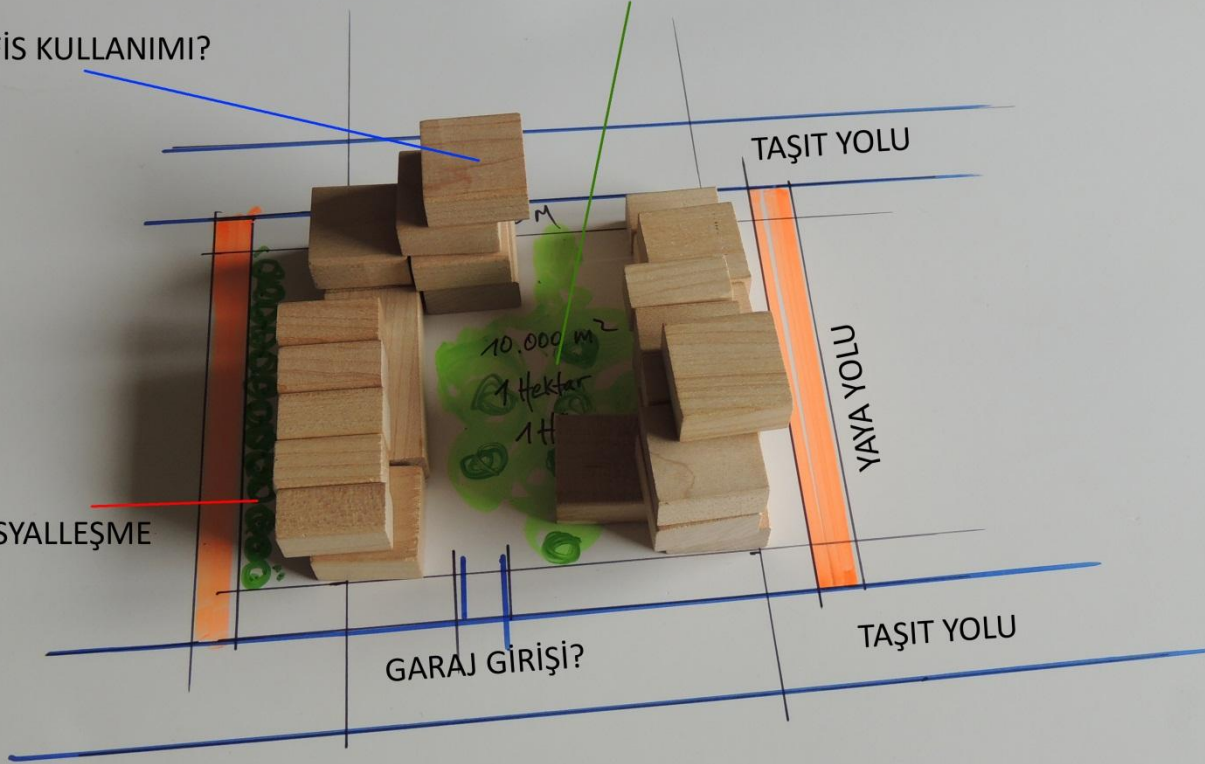
YAYA YOLU

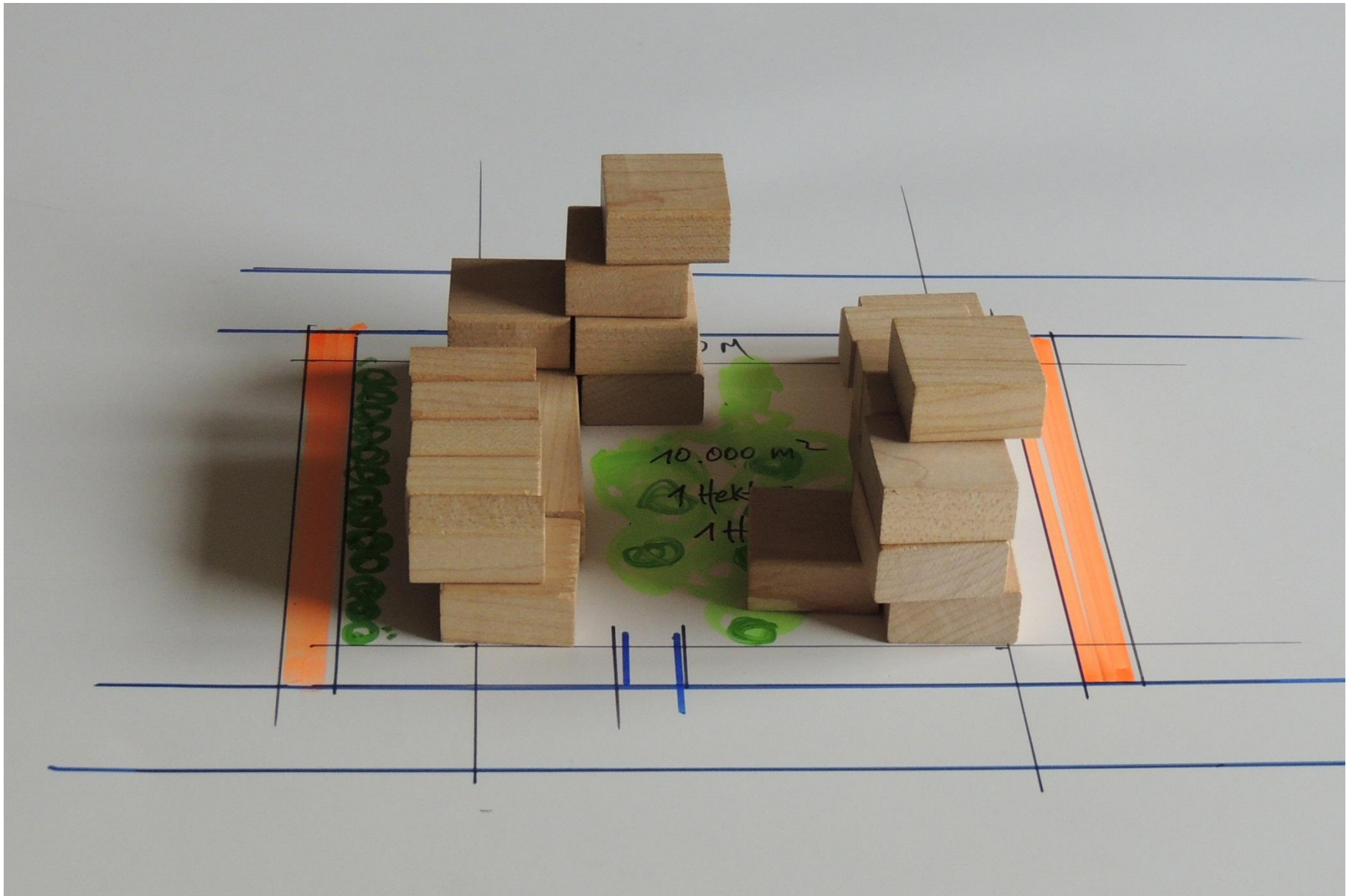
SOSYALLEŞME

GARAJ GİRİŞİ?

TAŞIT YOLU

10.000 m²
1 Hektar
1H

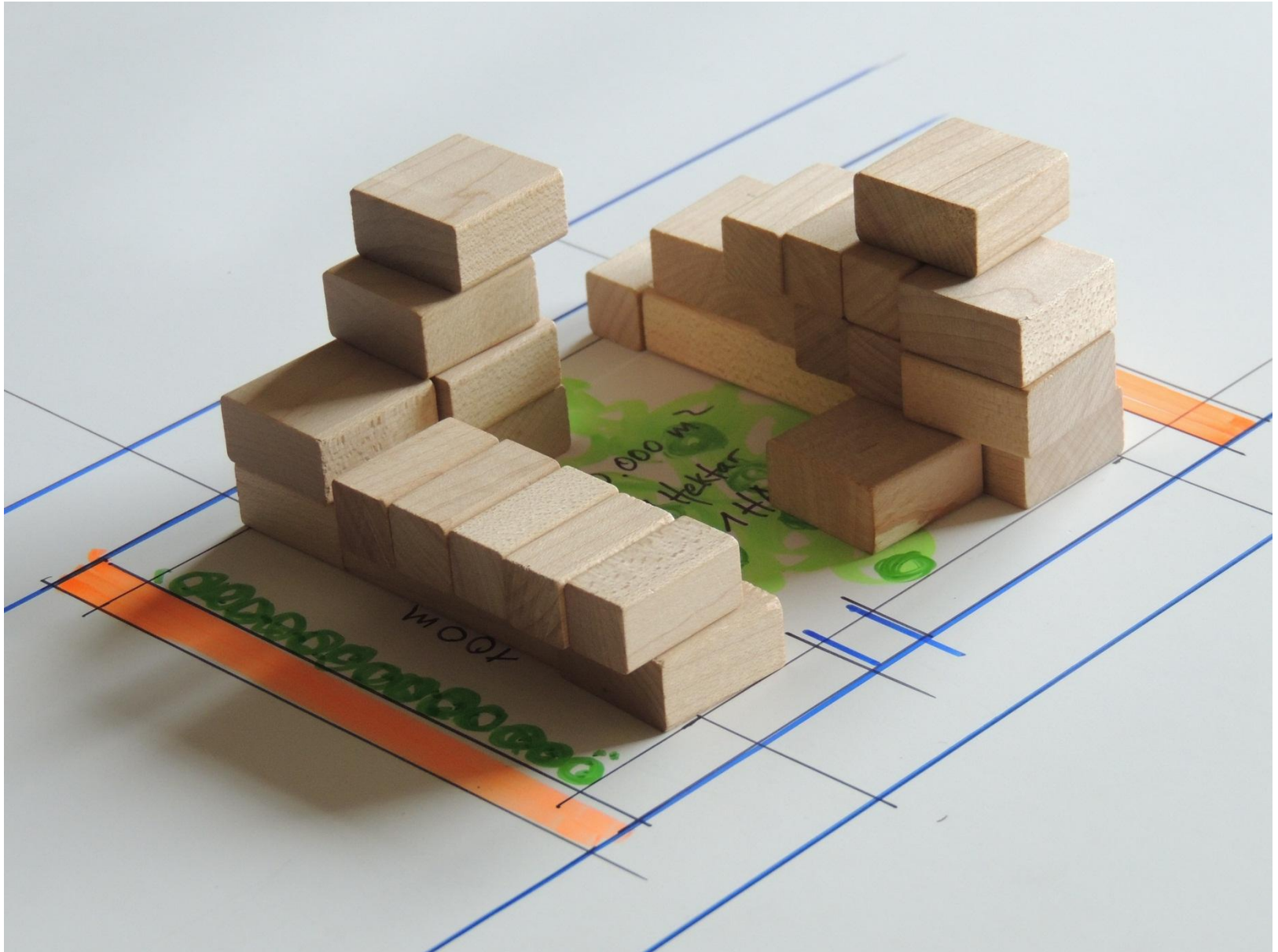




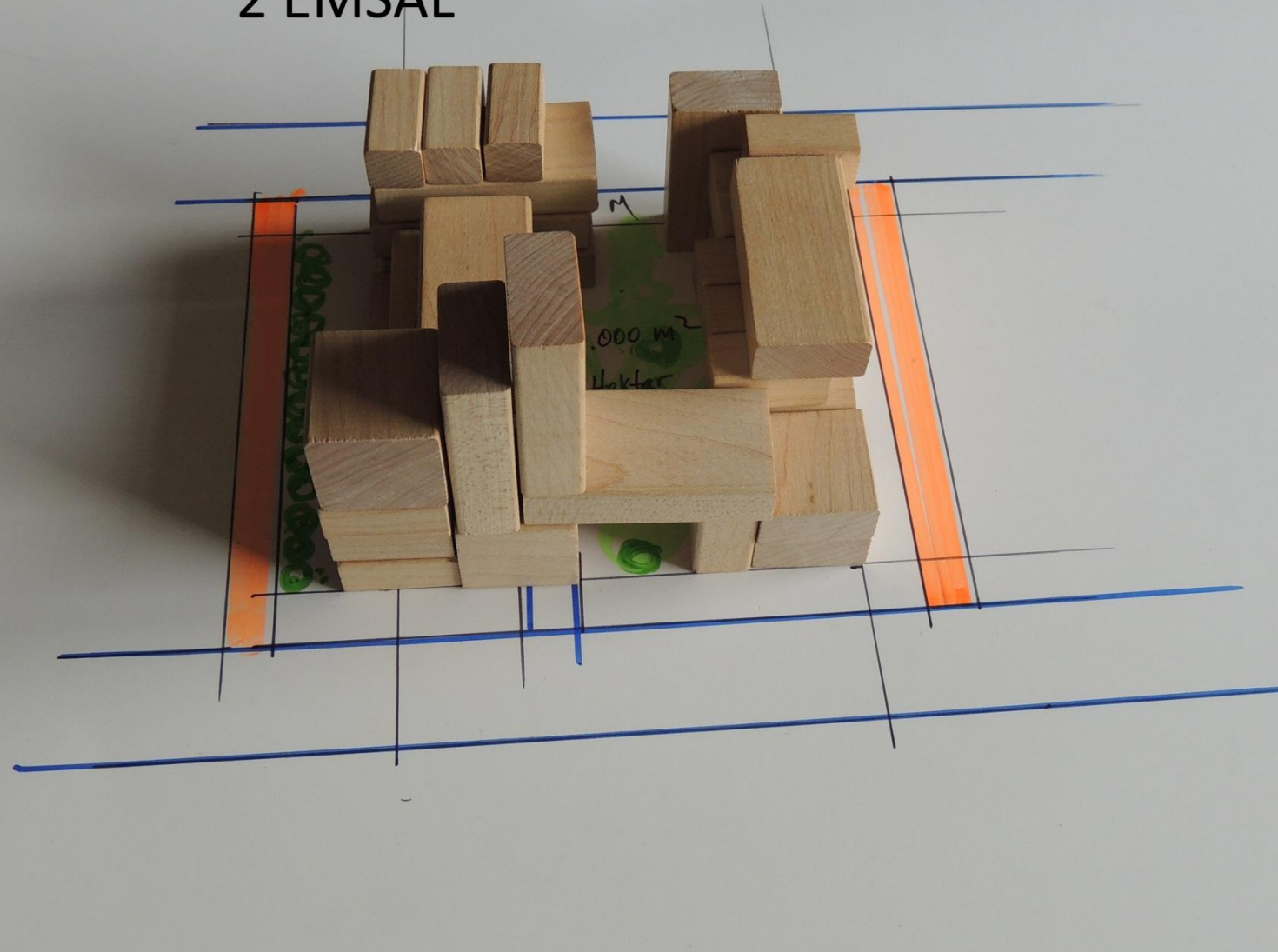
10.000 m²

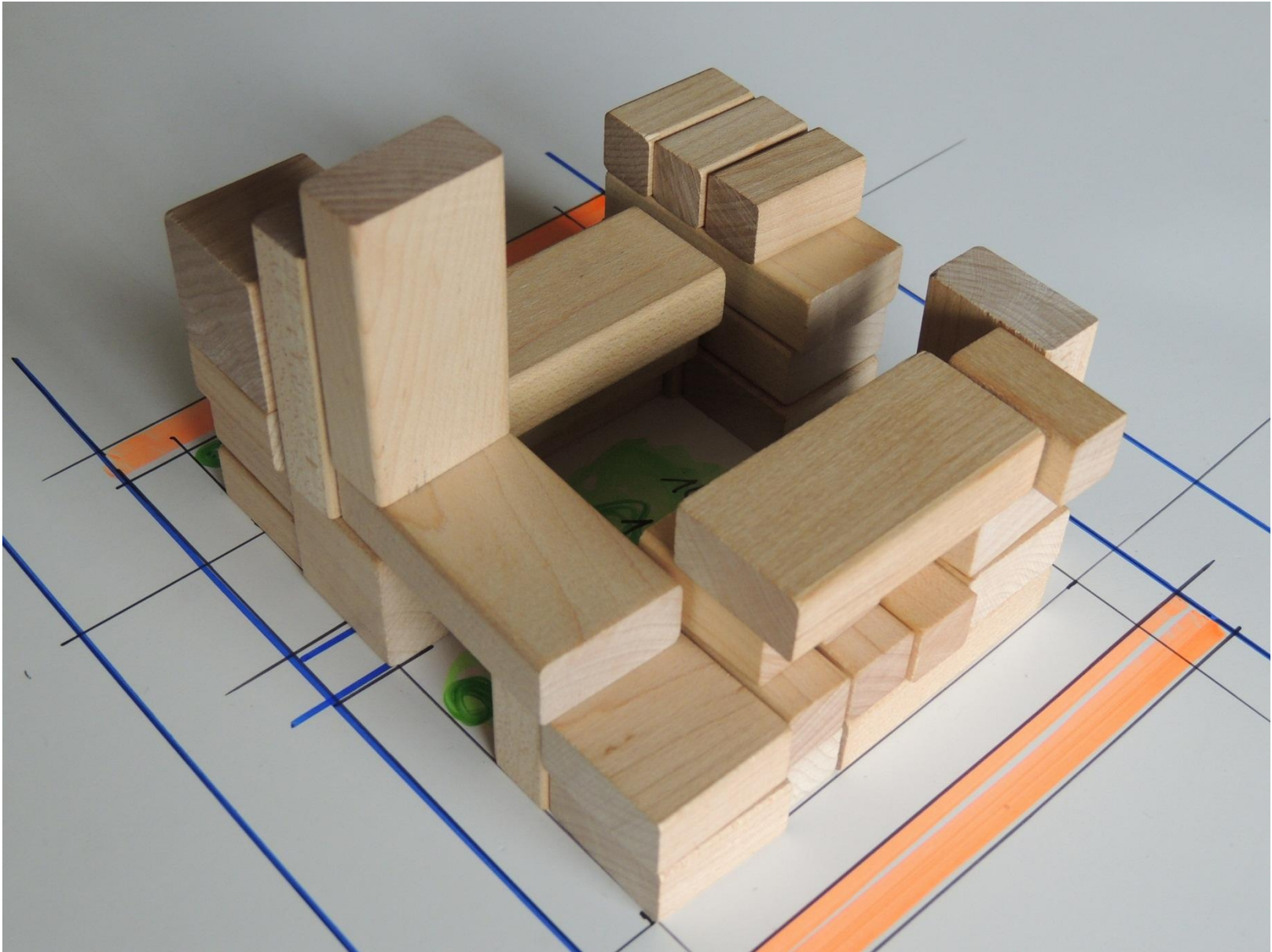
1 Hektar

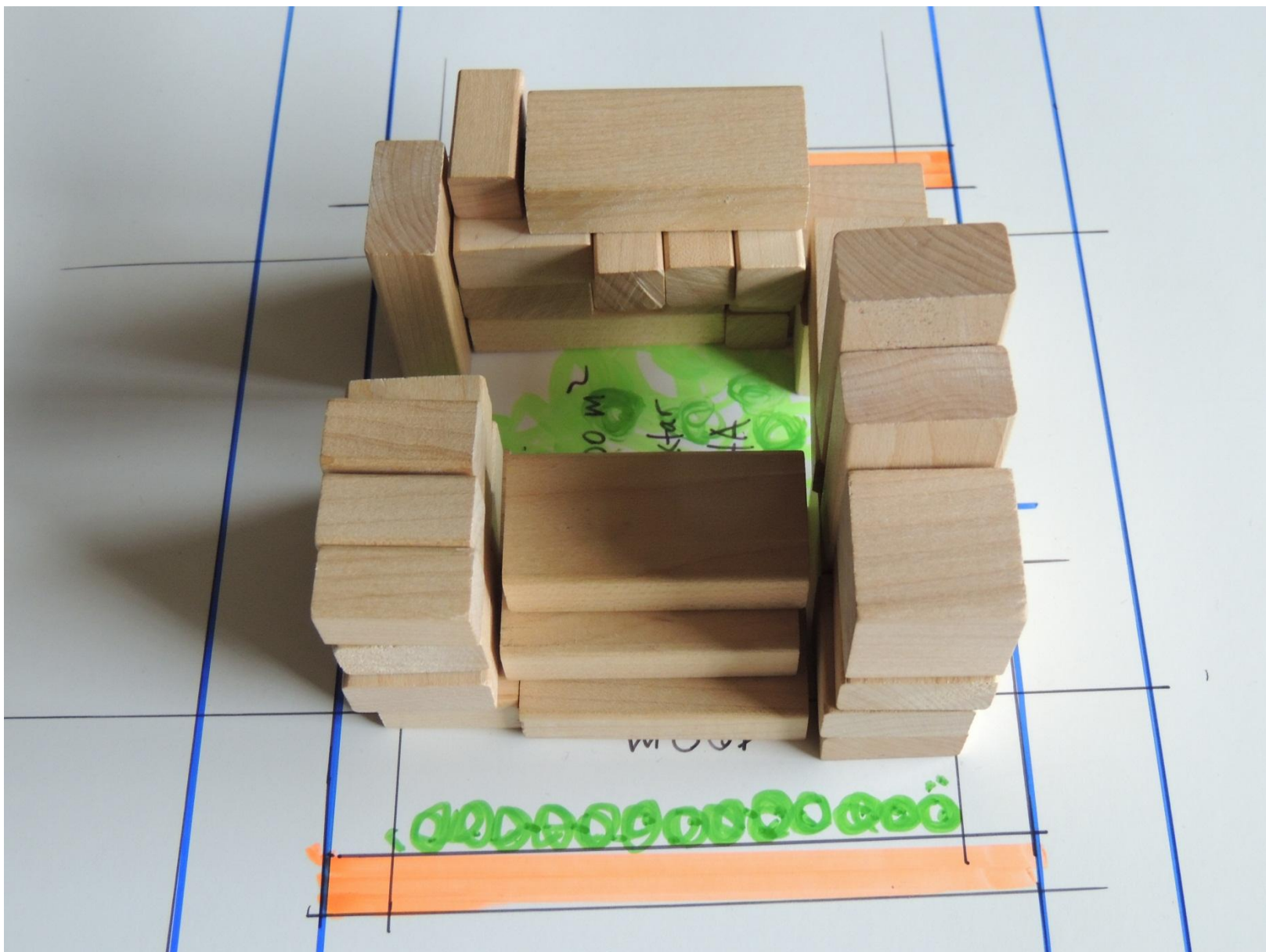
1 Hektar

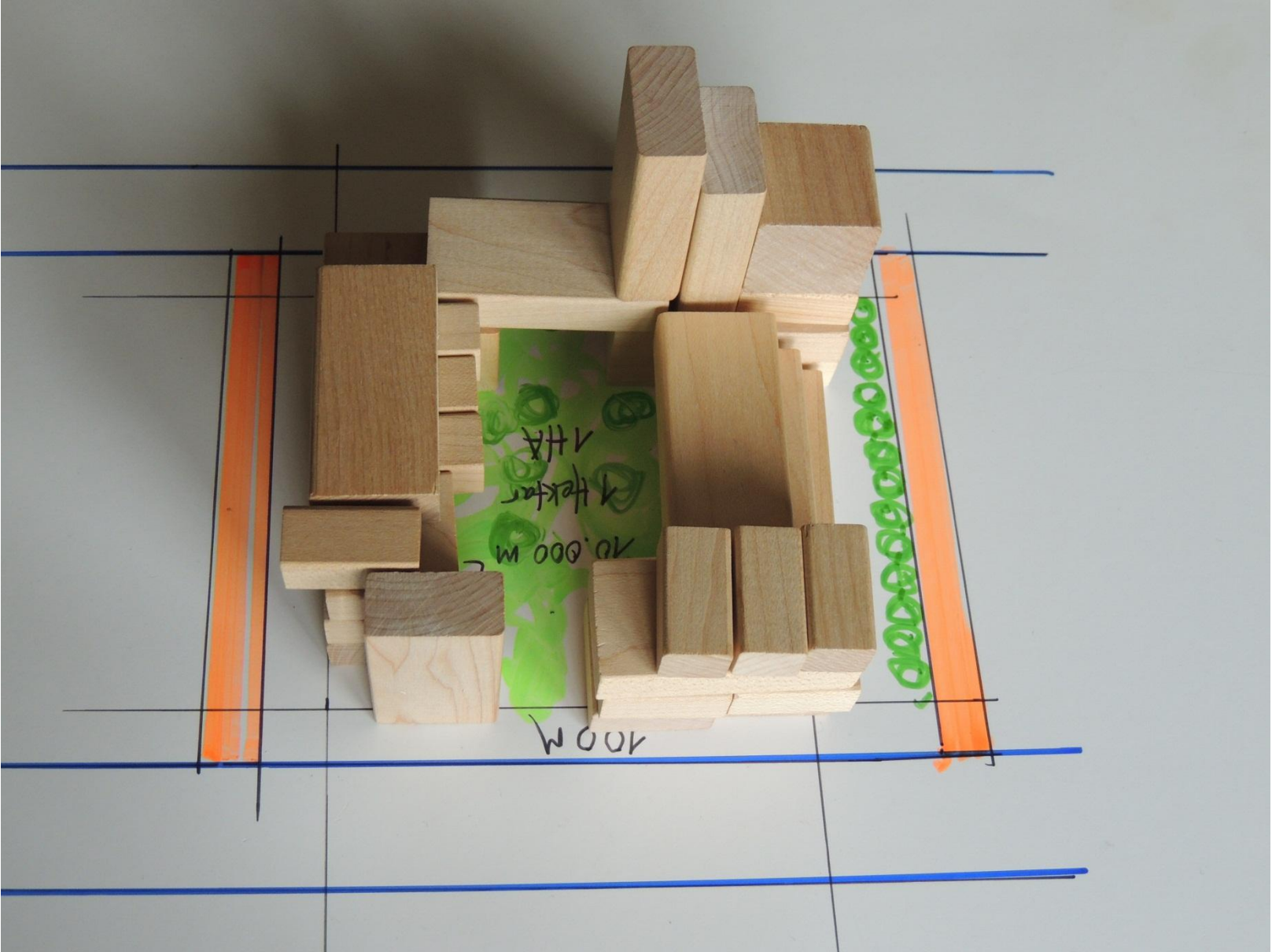


2 EMSAL









100 M

10.000 m

1 Hektar

1 HA

RANT NEDİR?




MECİDİYEKÖY



2015



TAPU x 2-3-4-5-6-7?

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	ÖMRANIYE					
Mahallesi	YUKARI DUDULLU					
Koyu						
Sokağı						
Mevkii	Ş. ALI ÇİFTLİĞİ	TAPU SENEDİ				
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00	24			1114	ha	m ² dm ²
					407,46	m ²
Niteliği	ARSA					
Sınıfı	Planlıdır					
	Zemin Sistem No : 23765441					
Edilme Sebabi	Bedeüz Kamuya Türk İşlemi ile eminden.					
Sahibi	HAMZA YERLİKAYA - MUSTAFA OĞLU			7/10		
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
	23611	17	1621		13/06/2012	
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
Sicil No: 23611/17-1621 Bölge: 17/1621 Yetki: 17/1621						
NOT: 1- Kuvvetli şerhler şerhler ile ilgili olarak tapu idaresine müracaat edilmelidir. 2- Satışın tamamı tahvil edilmiş ve tapu idaresine teslim edilmiştir.						
Stok No 129						

ZİNCİRLİKUYU- EMSAL KAÇ?





MASLAK – EMSAL KAÇ?



TOKİ-BURSA



TOKİ-VAN



YOĞUNLUK



MUMBAI 1215 KİŞİ/HEKTAR



LONDRA 175 KİŞİ/HEKTAR



1 NENEHATUN ESENLER 68.602 kişi/km²



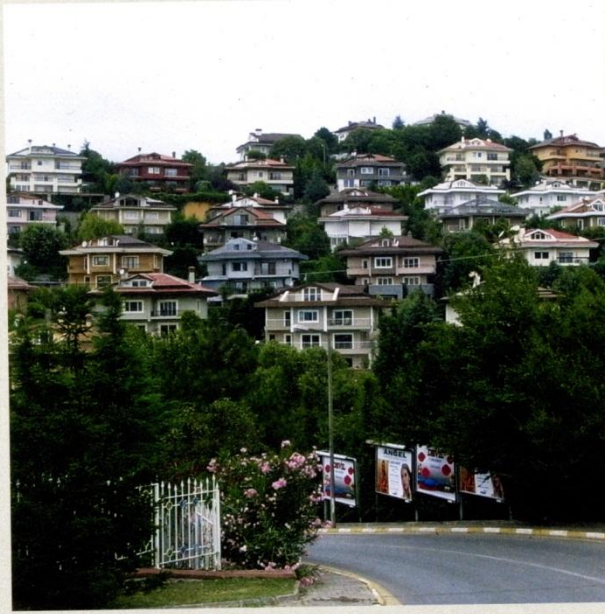
686 KİŞİ/HEKTAR



2 **ÇUKURCUMA BEYOĞLU** 23.383 kişi/km²



233 KİŞİ/HEKTAR

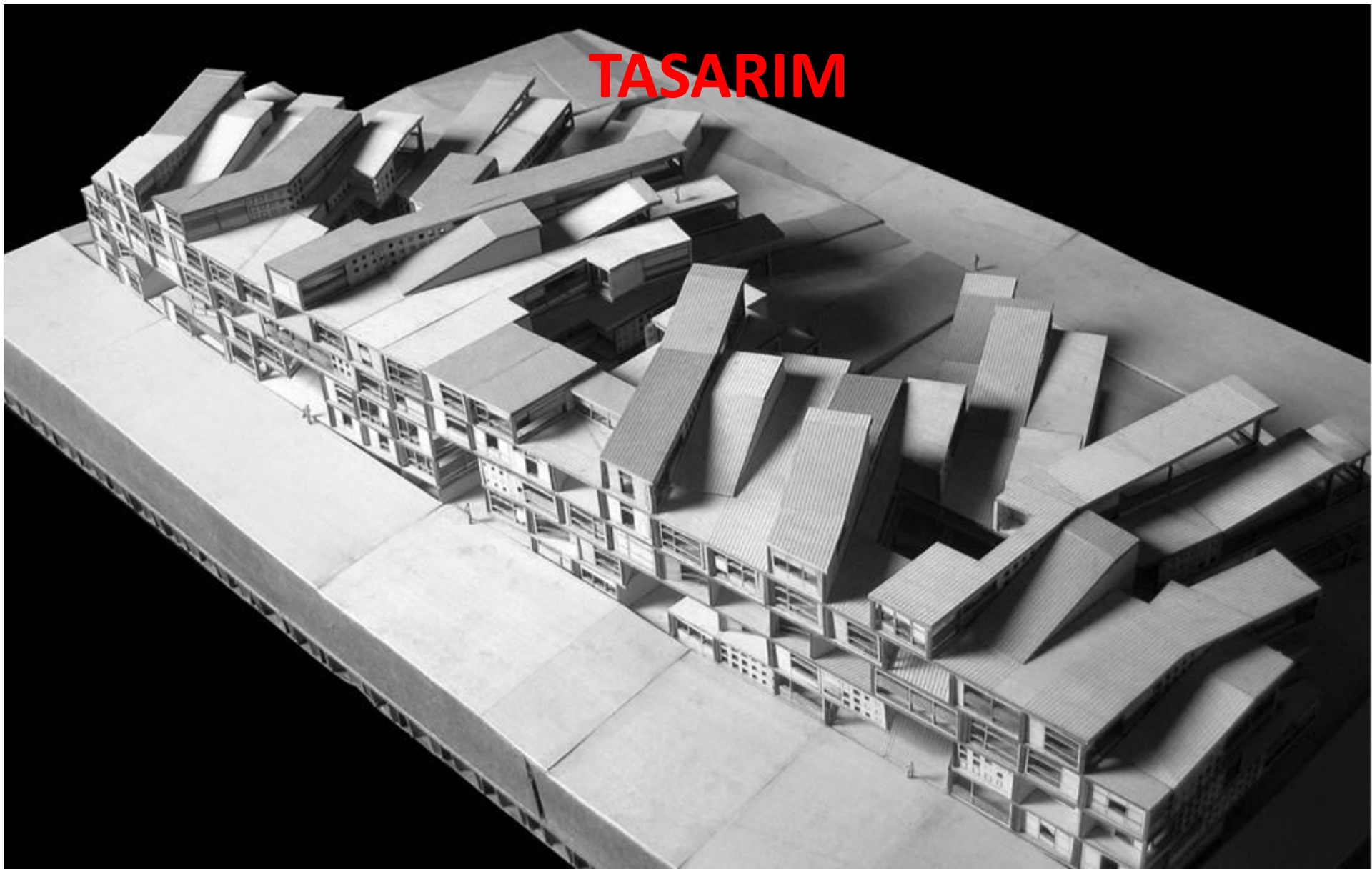


3 AÇARKENT BEYKOZ 1320 kişi/km²



13 KİŞİ/HEKTAR

TASARIM



GERÇEKLER

