



6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA “RİSKLİ YAPI” OLARAK TESPİT EDİLMİŞ;
ACIBADEM CADDESİ, ZEYREK APARTMANI NO:224 ADRESİNDE YER ALAN
MEVCUT YAPI İLE YERİNE YAPILMASI DÜŞÜNÜLEN YAPI İÇİN
ÖNERİLEN TASLAK PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN
ŞEREFİYELERİNİN KARŞILAŞTIRMA RAPORUDUR.

Rapor No: 56545-201600060

08.01.2016

İÇİNDEKİLER

	SAYFA
1. TALEP BİLGİLERİ	3
2. TAPU KAYDI VE ARSA PAYLARI	3
3. RAPORLAMA SIRASINDA İNCELENEN HUSUSLAR	10
4. TAŞINMAZIN BULUNDUĞU YERİN ADRESİ VE TARİFİ	10
5. TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ANA YAPI İLE İLGİLİ BİLGİLER	12
5.1. Olumlu Özellikler	12
5.2. Olumsuz Özellikler	12
6. MEVCUT BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İLGİLİ BİLGİLER	12
6.1. Bağımsız bölümlerin mevcut ana bina içindeki dağılımları ve yönleri	12
6.2. Bağımsız bölümlerin planlamaları	12
7. TASLAK PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İLGİLİ BİLGİLER	13
7.1. Taslak Projede Bağımsız bölümlerin mevcut ana bina içindeki dağılımları ve yönleri	13
7.2. Bağımsız bölümlerin planlamaları	13
8. TASLAK PROJE GERÇEKLEŞTİĞİ DURUMDA MALİKLERİN AVANTAJ VE DEZAVANTAJLARININ BELİRLENMESİ	13
8.1. Birinci Aşama; Alanların hesaplanması 14	
a. Mevcut Onaylı Projeye Göre Bağımsızların Alan Hesapları	14
b. Taslak Projeye Göre Bağımsız Bölümlerin Alan hesapları	16
c. Mevcut Projeye göre Taslak proje uygulandığı durumdaki alan farklılıkları	24
8.2. İkinci Aşama: Emsal Araştırmaları ile birim fiyatların bulunuşu	25
8.3. Üçüncü Aşama: Değer Analizi ile Bina Cirosunun hesabı	27
8.4. Dördüncü Aşama: Mevcut Yasal Arsa Paylarına Göre Yeni Binadan Bağımsız Bölüm Bazında Beklenen Gelir.	28
8.5. Beşinci Aşama: Mevcut yapılaşma verilerine göre maliyet analizi	29
8.6. Altıncı Aşama; Mevcut ve yeni bina arasındaki bağımsızların farkları	30
a. Mevcut ve yeni bina arasındaki bağımsız yerleşim farkları ve açık cephe farkları	30
b. Kazanılan ve kaybedilen avantajlar	31
c. Alan dışında Kazanılan ve kaybedilen avantajları bağımsız bazında irdelenmesi;	31
d. Şerefiyede Puanlamalar	31
8.7. Yedinci Aşama; Taslak projedeki binaya göre bağımsızların şerefiyeli nihai değerleri	33
8.8. Sekizinci Aşama; Taslak projeye göre sağlanan gelirin, olması gerekenle karşılaştırılması	34
9. BELEDİYE İNCELEMELERİ:	35
9.1. İmar Durumu	
9.2. Plan Notları	38
10. EMSALLER	39
11. DEĞERLEME VE SONUÇ	45
12. FOTOĞRAFLAR VE EKLER	46
13. SERTİFİKALAR	50



1. TALEP BİLGİLERİ

Talep Tarihi : 23.12.2015

Ekspertiz Tarihi : 25.12.2015

Rapor Tarihi ve no : 08.12.2015 / 56545-201500060

Konu : Ekspertize konu taşınmaz; İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Bulgurlu Mahallesi, Acıbadem Caddesi, Zeyrek Apartmanı No:224 adresinde yer alan 73 Pafta, 61 Ada, 14 parsel olarak kayıtlı bina ile yerine yeni yapılması düşünülen bina ile ve özellikle 3 nolu dairesinin bu binadaki dükkânla değer ve şerefiye olarak karşılaştırılması raporudur. Üzerindeki bina; 6306 Kanun gereğince riskli yapıdır.

2. TAPU KAYDI VE ARSA PAYLARI

İli : İstanbul
İlçesi : Üsküdar
Mahallesi : Bulgurlu
Pafta : 73
Ada : 61
Parsel : 14
Ana Gayrimenkul Niteliği: Arsa
Yüzölçümü : 1047.00 m²
Arsa Payı : 44/920
Kat No : Zemin
Bağımsız Bölüm No : 3
Niteliği : Mesken

Arsa Payları hakkında açıklama:

Raporda Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında kullanılan arsa payları göz ardı edilmiştir. Bunun nedeni henüz tapu kütüğüne işlenmemiş olmakla birlikte Üsküdar 1. Sulh Hukuk Mahkemesinde açılmış olan "arsa payı düzeltme" davası sonucunun Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 2011/7899 sayılı kararı ile kesinleşmiş olmasıdır. Yasa gereği temyiz aşaması da tamamlanmış olan bu karara tekrar itiraz ve düzeltme talebi olamayacağından dolayı burada belirtilen yeni arsa oranları değer tespitlerinde temel alınmıştır. Yasaya göre arsa payları, kat irtifakı kurulduğu yıldaki değerlere göre tanzim edilmiş olduğundan ve arsa payı düzeltme raporunda da bu bilgi açık olarak yer aldığından buradaki oranlar gerçekte güncel şerefiyelerin yüklendiği değer oranlarını yansıtmamakla birlikte, yasal haklar açısından önem arz etmektedir.

İlgili karar ve sonuçları aşağıda yer almaktadır.

Arsa Payları Düzeltme Sonucu

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	MEVCUT ARSA PAYI	YENİ ARSA PAYI
1	1. Bodrum	Mesken	32/920	181/2572
2	1. Bodrum	Mesken	32/920	152/2572
3	Zemin	Mesken	44/920	220/2572
4	Zemin	Mesken	44/920	203/2572
5	1. Normal Kat	Mesken	96/920	213/2572
6	1. Normal Kat	Mesken	96/920	211/2572
7	1. Normal Kat	Mesken	64/920	207/2572
8	2. Normal Kat	Mesken	96/920	205/2572
9	2. Normal Kat	Mesken	96/920	203/2572
10	2. Normal Kat	Mesken	64/920	199/2572
11	3. Normal Kat	Mesken	96/920	195/2572
12	3. Normal Kat	Mesken	96/920	192/2572
13	3. Normal Kat	Mesken	94/920	191/2572



EKSPERTİZ RAPORU / VALUATION REPORT

3 Nolu Daireye ait Tapu Belgesi

ÖZEL BİLGİ OLDUĞUNDAN RAPOR ÖRNEĞİNDEN ÇIKARTILMIŞTIR.

Mahkeme Kararı

T.C.
İSTANBUL
ANADOLU 18. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

ESAS NO :
KARAR NO :

HAKİM :
Y.İŞ.MÜDÜRÜ :

BİRLEŞEN DOSYADA (2009/37)

DAVACI :
VEKİLİ :

BİRLEŞEN DOSYADA (2009/69)

DAVACILAR

VEKİLİ :
DAVACILAR :

VEKİLLERİ

DAVALI
VEKİLİ

DAVA : Kamulaştırmazsız El Atmadan Dolayı Tazminat

Birleşen dosyada davacı vekili mahkememize vermiş olduğu 16/04/2013 havale tarihli dilekçesiyle, Mahkememizin 2009/29 esas sayılı dava dosyası ile birleştirilmesine karar verilen Üsküdar 5.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2009/37 esas sayılı dava dosyasında dava konusu taşınmaz kaydına ihtiyati tedbir konulduğunu, 2009/29 esas sayılı dosyasında verilen kararın kesinleştiğini bu nedenle ihtiyati tedbirin kaldırılmasını talep etmiş olmakla dosya ve dilekçe tetkik edildi.

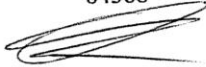
GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

Birleşen 2009/37 esas sayılı dava dosyasında davacı Sabiha Özkoç vekilinin talebi yerinde görülmüş olmakla Üsküdar 5.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2009/37 esas ve 22/04/2009 tarihli kararı ile dava konusu Üsküdar, Bulgurlu Mahallesi 73 pafta, 61 ada, 14 parsel sayılı taşınmaz kaydına konulan ihtiyati tedbirin, mahkememiz kararı 28/06/2012 tarihinde kesinleşmiş olmakla **KALDIRILMASINA**,

Kararın ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilmesine,

Dosya üzerinde yapılan inceleme sonunda karar verildi. 16/04/2013

Y.İşl. Müdürü
84368



T.C.
YARGITAY
18. Hukuk Dairesi

ESAS NO : 2011/5748
KARAR NO : 2011/7899

YARGITAY İLAMI

MAHKEMESİ :
TARİHİ :
NUMARASI :
DAVACI :
DAVALILAR :

Dava dilekçesinde, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalılardan Havva Çeşme, Yusuf Gürpınar tarafından temyiz edilmiştir.

YARGITAY KARARI

Temyiz istemlerinin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlere göre, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usule ve kanuna uygun olan hükmün **ONANMASINA**, aşağıda yazılı bakiye onama harçlarının temyiz edenlere yükletilmesine, 28.06.2011 gününde oybirliğiyle karar verildi.

BAŞKAN
Ali Selim

ÜYE
M.T.Gölan

ÜYE
N.Cengiz

ÜYE
N.Z.Canlı

ÜYE
A.Kellecioğlu

Karşılaştırıldı.

AY.

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.

T.C.
ÜSKÜDAR

1. SULH HUKUK MAHKEMESİ

ESAS NO

KARAR NO

HAKİM

KATİP

DAVACI

VEKİLİ

DAVALILAR

GEREKÇELİ KARAR

: 2009/129 Esas

: 2010/809 Karar

1/4

DAVA

: Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan Davalar (Arsa Paylarının Düzeltilmesi)

DAVA TARİHİ

: 06/02/2009

KARAR TARİHİ

: 23/09/2010

Mahkememizde görülmekte bulunan Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan Davalar (Arsa Paylarının Düzeltilmesi) davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

DAVACI : Davacı vekili dava tarihinde vermiş olduğu dava dilekçesi ile; Üsküdar Bulgurlu mah. Acıbadem cad. 73 pafta, 61 ada, 14 parselde bulunan kat irtifakı kurulmuş binadaki dairelere ait arsa paylarının bu dairelerinin değerlerinin birbirlerine yakın olmasına rağmen kat irtifakı kurulurken hisselerin değerleri ile orantılı olarak payların verilmediğini ileri sürerek arsa paylarının daire değerlerine göre yeniden düzenlenmesini ve tapuya tescilini talep etmiştir.

DAVALI :Davalılar adına usulüne uygun tebliğat çıkartılmış , davalılardan Hüseyin Habiboğlu önceden yapılan arsa paylarının doğru olduğunu daireyi bu arsa payına göre satın aldığını , arsa payı değişik olsa idi satın almayabileceğini bu nedenle davanın reddini talep etmiştir. Davalı Havva Çeşmede aynı şekilde davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir. Diğer davalılar duruşmaya gelmediğinden davayı red etmiş sayılacaklardır.

GEREKÇE: Mahkememizce tarafların göstermiş olduğu deliller toplanmış ve tapu kayıtları, yönetim planı ile tasdikli inşaat projesi getirilmiş ve uzman bilirkişiler marifeti ile mahallinde keşif yapılmıştır. Uzman bilirkişiler bütün delilleri değerlendirerek dairelerin değerlerine göre arsa paylarının ne olması gerektiği hususunda gerekçeli raporlarını mahkemeye vermişlerdir. Toplanan delillerden dosya kapsamında Üsküdar Bulgurlu mah. 73 pafta,. 61 ada ,14 parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan apartmanda 04.03.1986 tarihinde kat irtifakının kurulduğu davalılardan un 11.09.2007 tarihinde vefat ettiği geride mirasçı olarak

in kaldığı, binanın bu gün için vasat sayılacak malzemeler ile yapıldığı , inşaa edildiği tarihte ısıtma kömür kaloriferli merkezi sistemle yapılmakta iken bu gün doğal gazlı kombi sistemi ile ısıtıldığı , 634 sayılı kat mülkiyeti yasasının 3. Maddesine göre taşınmazdaki bağımsız bölümlerin arsa paylarının kat irtifakı kurulduğu veya kat mülkiyetine

2/4

ÜSKÜDAR 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ

Esas-Karar No: 2009/129 Esas - 2010/809

geçilmiş ise , geçildiği tarihteki değerleri ile orantılı olarak verilmesi gerektiği yapılan incelemeye göre arsa paylarının bağımsız bölümlerin kat irtifakı kurulduğu tarihteki değerleri ile orantılı olarak düzenlenmediği, bulunduğu kat kat içindeki konumları , alanları , piyes sayıları gibi değerine etken faktörlerin hiçbiri dikkate alınmadan arsa payının verildiği bu nedenle bu arsa paylarının bu değerler nazara alınarak yeniden düzenlenmesi gerektiği ve uzman bilirkişilerin gerekçeli raporlarında ayrıntılı olarak izah ettikleri gibi daha önce verilen tapuda yazılı arsa paylarının iptal edilerek taşınmazın arsa paylarının,

Bölge no:	Bulunduğu kat	Mevcut Arsa Payı	Yeni Arsa Payı
1	1. Bodrum Mesken	32/920	181/2572
2	1. Bodrum Mesken	32/920	152/2572
3	Zemin kat Mesken	44/920	220/2572
4	Zemin kat Mesken	44/920	203/2572
5	1.Normal kat Mesken	96/920	213/2572
6	1.Normal kat Mesken	96/920	211/2572
7	1.Normal kat Mesken	64/920	207/2572
8	2.Normal kat Mesken	96/920	205/2572
9	2.Normal kat Mesken	96/920	203/2572
10	2.Normal kat Mesken	64/920	199/2572
11	3.Normal kat Mesken	96/920	195/2572
12	3.Normal kat Mesken	96/920	192/2572
13	3.Normal kat Mesken	64/920	191/2572

920 / 920

2572 / 2572

olacak şekilde tapuya tescil edilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır. Bu çizelgede eski ve yeni arsa payları gösterilmiştir.

HÜKÜM : Yukarıda açıklanan nedenlerle;

Bulgurlu mah. 73 pafta, 61 ada, 14 parsel nolu taşınmaz üzerinde 04.03.1986 da kurulan kat irtifakı nedeni ile düzenlenen eski arsa paylarının iptal edilerek ;

Bölge no:	Bulunduğu kat	Yeni Arsa Payı
1	1. Bodrum Mesken	181/2572
2	1. Bodrum Mesken	152/2572
3	Zemin kat Mesken	220/2572
4	Zemin kat Mesken	203/2572
5	1.Normal kat Mesken	213/2572
6	1.Normal kat Mesken	211/2572
7	1.Normal kat Mesken	207/2572
8	2.Normal kat Mesken	205/2572
9	2.Normal kat Mesken	203/2572
10	2.Normal kat Mesken	199/2572
11	3.Normal kat Mesken	195/2572
12	3.Normal kat Mesken	192/2572
13	3.Normal kat Mesken	191/2572

2572/2572

Olacak şekilde TESPİT VE TAPUYA TESCİLİNE.

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]

3/4

492 sayılı harçlar yasasına göre hesap edilen 17.15 TL ilam harcından peşin alınan 15.60 TL nin mahsubu ile kalan bakiye 1.55 TL eksik harcın davacıdan TAHSİLİNE, davacının yatırmış olduğu 17.15 TL ilam harcının taraflara davacı da dahil olmak üzere arsa payları oranlarında AİDİYETİNE,

Yargılama giderlerinin taraflara yükletilmesine, davacı tarafından yapılan ilk masraf, PTT gider ve keşif ve bilirkişi ücreti toplamı olan 998.80 TL yargılama giderlerinin arsa payları nispetinde taraflara davacıda dahil olmak üzere AİDİYETİNE

Davacı kendisini vekil ile temsil ettirmiş olduğundan avukatlık ücret tarifesi hükümlerine göre 500.00 TL vekalet ücreti TAKDİRİNE, takdir edilen bu ücretin arsa payları nispetinde taraflara davacı da dahil olmak üzere AİDİYETİNE ,

Kararın taraflara tebliğinden itibaren 8 gün içinde Yargıtayla Temyiz ve Başvuru yolu açık olmak üzere verilen karar davacı vekilinin yüzüne karşı davalıların yokluğunda açıkça okundu anlatıldı. 23/09/2010

Katip 128637



3. RAPORLAMA SIRASINDA İNCELENEN HUSUSLAR

- Karşılaştırma raporu hazırlanırken, mevcut verilerden faydalanılmıştır. Henüz yeni yapılması düşünülen binaya ait kesinleşmiş bir proje bulunmadığından, taslak proje üzerinde müteahhit firma tarafından beyan edilen veriler doğru kabul edilerek ve bu verilerin gerçekleşeceği kabulü ile karşılaştırma yapılmıştır. Bu projenin mevcut imara uygunluğu vb. konular irdelenmemiş ve doğru kabul edilmiştir.
- Rapor içine bilgi olarak İmar Planı ve Plan notları bilgi olarak konmuş olsa da analizlerde Ana taşınmazın imarı ve yapılaşma şartları incelenmemiştir. Bunun nedeni mevcutta geliştirilmiş bir proje olmasıdır. Bu projenin mevcut imar planına ve plan notlarına uygun olduğu varsayılmıştır.
- Mevcut binadaki bağımsız bölümlerin alanları için Kat İrtifak Projesindeki alanlar ele alınmış, önerilen taslak projedeki alanlar için ise öneri projede beyan edilen net alanlar doğru kabul edilerek değerlendirilmiştir.
- Rapor düzenlenirken objektif davranılmış, herhangi bir tarafın çıkarına yönelik yaklaşımda bulunulmamasına azami gayret gösterilmiştir.
- Raporlama yapılırken, bağımsız bölümlerin ana bina içindeki konum, büyüklük, yön, manzara vb. kıstaslara bağlı olarak belirlenen değerleri ile orantılı olarak karşılaştırma yapılmıştır.
- Yasaya göre arsa payları, kat irtifakı kurulduğu yıldaki değerlere göre tanzim edilmiş olduğundan buradaki oranlar gerçekte güncel şerefiyelerin yüklendiği değer oranlarını yansıtmamakla birlikte, yasal haklar açısından önem arz etmektedir. Özellikle inşaat yapımına başlanmadan binada kat irtifakı bozulup arsa haline dönüştüğünde sadece arsa hissesine dönüşecektir. Bu nedenle arsa payları karşılaştırmada önem arz etmektedir ve karşılaştırmada bu hususa da dikkat edilmiştir.

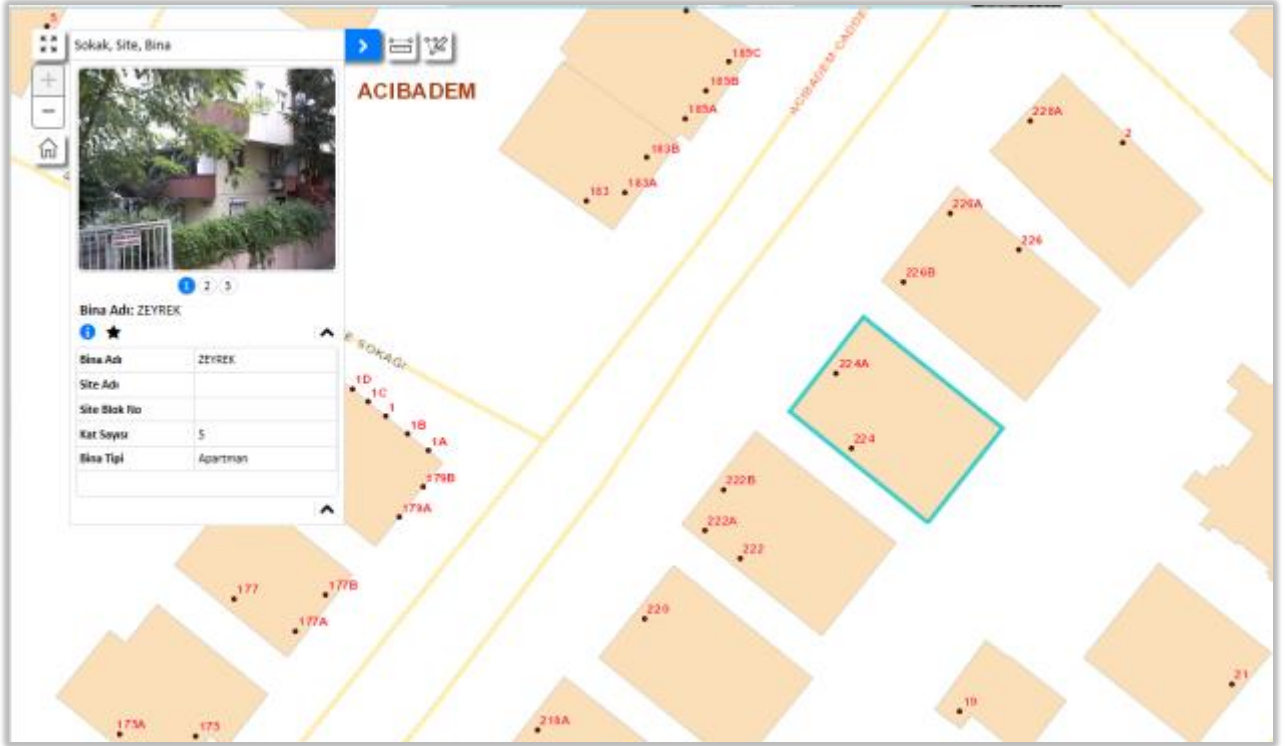
4. TAŞINMAZIN BULUNDUĞU YERİN ADRESİ VE TARİFİ

Ekspertize konu taşınmazlar İstanbul İli, Üsküdar ilçesi, Acıbadem Mahallesi, Acıbadem Caddesi, Zeyrek Apartmanı, No:224 de yer alan, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13 numaralı meskenlerdir. Tarif olarak Acıbadem Caddesi üzerinde, Metrobüs durağına yakın ve aynı sırada bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde; Metrobüs Acıbadem Durağı, İstanbul Çevre Yolu, Ata Orta Okulu, Validebağ korusu gibi donatılar bulunmaktadır. Bölge Üsküdar Belediyesi sınırlarında kalmakta olup tamamlanmış alt yapıya sahiptir. Bölge ağırlıklı olarak orta ve üst orta gelir grubu tarafından tercih edilen, ortalama 5-6 katlı ayırık yapı nizamında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş, konut olarak kullanımda olan yapıların yer aldığı bir yerleşim alanıdır.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu	61	14	1.047,00 m ²	Arsa	-	73

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



5. TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ANA YAPI İLE İLGİLİ BİLGİLER

Ekspertize konu taşınmaz; İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Bulgurlu Mahallesi, Acıbadem Caddesi, Zeyrek Apartmanı No:224 adresinde yer alan 73 Pafta, 61 Ada üzerindeki 1047,00 m² büyüklükte 14 parselde kayıtlı olup, konut imarlı arsa üzerinde yaklaşık 30 yaşında, 2 Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat, toplam 6 katlı, 13 bağımsız bölümlü binadır. Acıbadem caddesinden bakınca sol tarafından açık otopark girişi bulunmaktadır. Binanın ana girişi ise caddeden sağ taraftan parsel içine ilerleyen yol ile binanın sağ ortasından ve birkaç basamakla üst kottan yapılmaktadır. Arka bahçesi yaklaşık 1 kat düşük kotta olup, otopark olarak kullanılmaktadır. Binanın 2. Bodrum katında Sığınak, Kalorifer dairesi, Kömürlük bulunmaktadır ve daireler 1. Bodrum kattan başlamaktadır.

“6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.” Beyanından dolayı yıkılması zorunlu olup bu durumda arsa payları değerlendirilmede etken durumdadır.

5.1. Olumlu Özellikler

- Acıbadem Caddesi cepheli olması
- Yeni imara göre Ticaret + Konut imarı bulunması ve Caddede ticaretin gelişmiş olması
- Arsa paylarındaki oransızlığın giderilmiş olması
- Metrobüs durağına yakın konumda olması
- Açık otoparkı bulunması

5.2. Olumsuz Özellikler

- “Riskli yapı” şerhinden dolayı, bina yenilemesinde kısıtlı zamanı bulunması.

6. MEVCUT BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İLGİLİ BİLGİLER

6.1. Bağımsız bölümlerin mevcut ana bina içindeki dağılımları ve yönleri

1. Bodrum katta, Acıbadem cephesinde 1 Nolu bağımsız bölüm, KD, KB, GB cepheli,
2. 1. Bodrum katta, otopark cephesinde 2 nolu bağımsız bölüm KD, GD, GB cepheli,
3. Zemin katta; Acıbadem cephesinde 3 nolu bağımsız bölüm KD, KB, GB cepheli,
4. Zemin katta; otopark cephesinde 4 nolu bağımsız bölüm, KD, GD, GB cepheli,
5. 1. katta; Acıbadem kuzeydoğu cephesinde 5 nolu bağımsız bölüm, KD, KB cepheli,
6. 1. katta; kuzeybatı cephesinde 6 nolu bağımsız bölüm, KB, GB
7. 1. katta; otopark cephesinde 7 nolu bağımsız bölüm, KD, GD, GB cepheli,
8. 2. katta; Acıbadem kuzeydoğu cephesinde 8 nolu bağımsız bölüm, KD, KB cepheli,
9. 2. katta; kuzeybatı cephesinde 9 nolu bağımsız bölüm, KB, GB cepheli,
10. 2. katta; otopark cephesinde 10 nolu bağımsız bölüm, KD, GD, GB cepheli,
11. 3. katta; Acıbadem kuzeydoğu cephesinde 11 nolu bağımsız bölüm, KD, KB cepheli,
12. 3. katta; kuzeybatı cephesinde 12 nolu bağımsız bölüm KB, GB cepheli,
13. 3. katta; otopark cephesinde 13 nolu bağımsız bölüm KD, GD, GB cepheli olarak bulunmaktadır.

Bağımsız bölümlerin ana bina içindeki yerleşimleri rapordaki planların üzerinde ve şemalar ile gösterilmiştir. Binada şu anda çeşitli yerlerden karot alınarak çürük raporu alınmış ve riskli bina olarak Şehircilik Bakanlığına bildirilmiş durumdadır.

6.2. Bağımsız bölümlerin planlamaları

Bağımsız bölümlerin tümü 3+1 şeklinde planlanmış olup genel değişiklik balkon ve kapalı alanlardadır.

7. TASLAK PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. Taslak Projede Bağımsız bölümlerin mevcut ana bina içindeki dağılımları ve yönleri

Önerilen projede, bazı bağımsızların yerleri ve büyüklükleri şerefiye farkından dolayı değişmiştir.

1. bodrum katta 1 Nolu bağımsız bölüm KD, KB, GB cephe,
2. 1. Katta 2 nolu bağımsız bölüm, GD-GB cephe,
3. Zemin katta 3 nolu bağımsız bölüm KB cephe,
4. 2. Katta 4 nolu bağımsız bölüm, GD-GB cephe,
5. 1.katta 5 nolu bağımsız bölüm, KD-KB cephe,
6. 1.katta 6 nolu bağımsız bölüm, KB-GB cephe,
7. 1.katta 7 nolu bağımsız bölüm, KD-GD cephe,
8. 2. katta 8 nolu bağımsız bölüm, KD-KB cephe,,
9. 2. Katta 9 nolu bağımsız bölüm KB-GB cephe
10. 2. katta; 10 nolu bağımsız bölüm, KD-GD cephe,
11. 3. katta; 11 nolu bağımsız bölüm, KD-KB cephe
12. 3. katta; 12 nolu bağımsız bölüm, KB-GB cephe
13. 3. katta; 13 nolu bağımsız bölüm, KD-GD cephe olarak tasarlanmıştır.

7.2. Bağımsız bölümlerin planlamaları

Bağımsız bölümlerin arasında 1 ve 3 nolu taşınmazlar dükkân niteliği kazanmıştır. Ara katların tümü 3+1 şeklinde planlanmış olup genel değişiklik balkon ve kapalı alanlardır. Dubleks katlar ise 5+1 haline dönmüştür.

8. TASLAK PROJE GERÇEKLEŞTİĞİ DURUMDA MALİKLERİN AVANTAJ VE DEZAVANTAJLARININ BELİRLENMESİ

- İlk aşamada bölgede Mevcut binanın mimari projesindeki alanlar ile taslak projedeki alanlar bağımsız bölüm bazında çıkartılarak kapalı alanlar ve açık balkon, teras, bahçe vb. alanlar arasındaki farklar tespit edilmiştir.
- İkinci aşamada aynı Cadde üzerinde bulunan yeni binalardan emsal örnekleri toplanmıştır. Bu binaların bodrum ve zemin dükkan, ara kat daire ve dubleks emsalleri özelliklerine göre ayrı ayrı sınıflandırılmış ve buldukları konum, cephe vb. durumları değerlemesi yapılan parselin durumuna yaklaştırılacak şekilde indirgeme uygulanmıştır. Konum, kat vb. şekilde daha değersiz olanların birim fiyatı yukarı bire bir emsaller göz önüne alınarak belli kat sayı uygulamaları ile yukarı çıkartılmış, daha değerli olanların aşağı indirilmiştir. Sonuçta orta şerefiyede yeni bağımsızlar için birim fiyatlar çıkmıştır. Emlakçıların satış için beyan ettikleri alanların brüt ve abartılı olması nedeni ile normal katlarda %20, dublekslerde %25 indirgeme uygulanmıştır. Dükkânlarda duvar kaybı az olduğundan bu oran %10 alınmıştır..
- Üçüncü aşamaya geçildiğinde; bu fiyatlar göz önüne alınarak; sunulan Taslak projedeki brüt ve net alanlar da doğru kabul edilerek Değer Analizi ile Bina Cirosunun hesabı yapılmıştır. Öncelikle bu birim fiyatlarla binanın satış fiyatına erişilmiştir. Bu bedelden müteahhidin kendine alacağı kısımların maliyeti düşülerek arsa sahiplerine düşen kısmın değeri dolayısı ile gerçek paylaşım yüzdeleri bulunmuştur.
- Dördüncü aşamada; arsa sahiplerine düşen kısmın değeri; kat maliklerinin yasal (Mahkemede kazanılmış, tapuya işletilmemiş olan) arsa payları oranında bölüştürülerek bu binanın kendi paylarına düşen cirosundan TL bazında ve arsa payları oranında almaları gereken asgari değerler belirlenmiştir.
- Beşinci aşama ise mevcut yapılaşma verilerine göre maliyet analizi yapılmasıdır. Maliyet analizi sonucunda, arsa maliyeti, bina maliyeti, ciro vb. veriler netlik kazanmıştır. Bu analizi yapmaktaki asıl amaç; şerefiyesiz inşaat maliyetinin bulunmasıdır. Ancak bulunan arsa ve bina maliyeti doğrudan inşaat alanına bölündüğü durumda; arsanın değerinin oluşmasında şerefiye değerini arttıran ve müteahhite ayrılmış olan kısımlar da söz konusudur. Dolayısı ile arsa sahiplerinin hissesine düşen kısımların maliyeti ve alanları göz önüne alınarak şerefiyesiz birim fiyat bulunmuştur. Bu hesaplamanın verileri inşaat alanları, inşaat maliyeti, satış

birim fiyatları gibi doneler olup, genel geçer kabul edilmiş asgari müt. karı vb. verilerin girilmesi ile olası arsa değeri, ciro vb. verileri elde etmek için kullanılmıştır.

- Altıncı aşamada mevcut bina ve taslak projedeki bina arasındaki avantaj ve dezavantajlar bağımsız bölüm bazında araştırılmıştır. Bunun amacı yedinci aşamadaki şerefiye kat sayı analizlerinin çıkış noktalarını belirlemektir.
- Yedinci aşamada taslak projede bağımsızlara verilen alanlar, bu şerefiyesiz birim fiyatlarla çarpılarak bağımsızların şerefiyesiz değerleri bulunmuş, daha sonra bağımsızların özelliklerine göre şerefiye kat sayıları uygulanmak sureti ile güncel değerleri bulunmuştur.
- Sekizinci aşamada müteahhitten alınan bedeller bu değerlere eklenerek 4. Aşamada bulunan listedeki değerler ile karşılaştırılmıştır. Böylece bağımsızlar arasında avantajlı veya dezavantajlı duruma geçenler net şekilde belirlenmiştir. Dupleksin paylaşımı “eşit dağılım” olarak düşünülmüştür.

8.1. Birinci Aşama; Alanların hesaplanması

a. Mevcut Onaylı Projeye Göre Bağımsızların Alan Hesapları

1 NOLU BAĞIMSIZ ALAN HESABI (PROJESİNE GÖRE)					
		EN	BOY	ÇIKAN ALAN	ALAN m2
1. BODRUM KAT	GİRİŞ HOLÜ	2,35	2,55		5,99
	MUTFAK	2,25	3,95		8,89
	SALON	4,95	5,28	1	25,11
	BANYO	1,45	2,80		4,06
	ODA	2,80	5,05		14,14
	ODA	2,38	3,65		8,67
	ODA	2,95	3,80		11,21
	KORİDOR	1,05	3,50		3,68
	WC	0,90	2,82		2,54
	Kapalı alan				84,28
Balkon alan	BALKON				0,00
	BALKON				0,00
	BALKON				0,00
Toplam Net Alan				84,28	

2 NOLU BAĞIMSIZ ALAN HESABI (PROJESİNE GÖRE)					
		EN	BOY	ÇIKAN ALAN	ALAN m2
1. BODRUM KAT	GİRİŞ HOLÜ	1,50	5,20	1,50	6,30
	MUTFAK	2,00	3,75		7,50
	SALON	3,55	4,70	0,50	16,19
	BANYO	1,20	2,90	1,00	2,48
	ODA	3,40	3,45		11,73
	ODA	2,30	3,95		9,09
	ODA	2,35	3,50		8,23
	KORİDOR	1,10	2,30		2,53
	WC	1,00	1,20		1,20
	Kapalı alan				65,24
Balkon alan	BALKON				0,00
	BALKON				0,00
	BALKON				0,00
Toplam Net Alan				65,24	

3 NOLU BAĞIMSIZ ALAN HESABI (PROJESİNE GÖRE)					
		EN	BOY	ÇIKAN ALAN	ALAN m2
ZEMİN KAT	GİRİŞ HOLÜ	2,35	2,55		5,99
	MUTFAK	2,20	3,95		8,69
	SALON	4,95	5,28	1	25,11
	BANYO	1,45	2,80		4,06
	ODA	2,80	4,85		13,58
	ODA	2,38	4,20		9,98
	ODA	2,95	3,95		11,65
	KORİDOR	1,05	3,50		3,68
	WC	0,90	2,82		2,54
	Kapalı alan				85,27
Balkon alan	BALKON	1,00	5,00		5,00
	BALKON	1,50	6,05		9,08
	BALKON	1,00	1,20		1,20
Toplam Net Alan				100,55	

4 NOLU BAĞIMSIZ ALAN HESABI (PROJESİNE GÖRE)					
		EN	BOY	ÇIKAN ALAN	ALAN m2
ZEMİN KAT	GİRİŞ HOLÜ	2,50	5,20	2,80	10,20
	MUTFAK	2,75	3,10	0,50	8,03
	SALON	4,70	5,25	2,90	21,78
	BANYO	1,70	2,90	0,23	4,71
	ODA	2,35	3,50		8,23
	ODA	2,30	3,05		7,02
	ODA	3,40	3,45		11,73
	KORİDOR	1,10	3,00		3,30
	WC	1,00	1,70		1,70
	Kapalı alan				76,68
Balkon alan	BALKON	1,00	3,35		3,35
	BALKON	1,60	5,50		8,80
	BALKON	0,75	1,20		0,90
Toplam Net Alan				89,73	

5, 8, 11 NOLU BAĞIMSIZ ALAN HESABI (PROJESİNE GÖRE)					
		EN	BOY	ÇIKAN ALAN	ALAN m2
1., 2., 3. KAT	GİRİŞ HOLÜ	2,37	3,20	0,24	7,34
	MUTFAK	2,10	4,25	0,20	8,73
	SALON	4,30	6,73	2,31	26,61
	BANYO	2,00	2,40		4,80
	ODA	3,45	4,25		14,66
	ODA	3,00	4,25		12,75
	ODA	2,30	2,80		6,44
	KORİDOR	1,05	5,45		5,72
	WC	1,20	1,60	0,20	1,72
Kapalı alan				88,77	
	BALKON	1,19	2,40		2,86
	BALKON	1,50	1,65		2,48
	BALKON				0,00
Balkon alan				5,33	
Toplam Net Alan				94,10	

6, 9, 12 NOLU BAĞIMSIZ ALAN HESABI (PROJESİNE GÖRE)					
		EN	BOY	ÇIKAN ALAN	ALAN m2
1., 2., 3. KAT	GİRİŞ HOLÜ	1,95	2,42		4,72
	MUTFAK	2,10	4,20		8,82
	SALON	4,30	6,73	2,31	26,61
	BANYO	2,05	2,35	0,20	4,62
	ODA	2,30	2,85		6,56
	ODA	2,20	4,20		9,24
	ODA	4,10	4,20	1,10	16,12
	KORİDOR	1,10	7,00		7,70
	WC	0,90	1,00		0,90
Kapalı alan				85,28	
	BALKON	1,70	2,40		4,08
	BALKON	1,50	1,65		2,48
	BALKON				0,00
Balkon alan				6,56	
Toplam Net Alan				91,83	

7, 10, 13 NOLU BAĞIMSIZ ALAN HESABI (PROJESİNE GÖRE)					
		EN	BOY	ÇIKAN ALAN	ALAN m2
1., 2., 3. KAT	GİRİŞ HOLÜ	1,50	3,90	0,14	5,71
	MUTFAK	2,05	3,00	0,03	6,12
	SALON	4,50	5,05	3,15	19,58
	BANYO	2,05	2,85	0,50	5,34
	ODA	2,60	3,50		9,10
	ODA	3,75	5,40	2,18	18,08
	ODA				0,00
	KORİDOR	0,90	3,50		3,15
	WC				0,00
Kapalı alan				67,07	
	BALKON	1,85	1,95		3,61
	BALKON	0,55	1,85		1,02
	BALKON	1,85	1,95		3,61
Balkon alan				8,23	
Toplam Net Alan				75,30	

b. Taslak Projeye Göre Bağımsız Bölümlerin Alan hesapları

1 NOLU BAĞIMSIZ ALAN HESABI (TASLAK PROJESİNE GÖRE)		
ZEMİN KAT		ALAN m2
	DÜKKÂN	120
Toplam Net Alan		120

3 NOLU BAĞIMSIZ ALAN HESABI (TASLAK PROJESİNE GÖRE)		
ZEMİN KAT		ALAN m2
	DÜKKÂN	60,00
Toplam Net Alan		60,00

NOT: 1. Nolu bağımsıza projede 57,1 m² ayrılmış olsa da müteahhit ile aynı konumda 120 m². olmak üzere anlaşıldığı bilgisi verildiği için çalışmalar bu yönde yapılmıştır.

4 ve 2 NOLU BAĞIMSIZ ALAN HESABI (TASLAK PROJESİNE GÖRE)		
NORMAL KAT		ALAN m2
HACİMLER	ANTRE	8,60
	MUTFAK	13,10
	SALON	25,80
	BANYO	3,50
	ODA	7,40
	ODA	7,70
	ODA	14,50
	KORİDOR	2,50
Kapalı alan		83,10
	BALKON	2,30
	BALKON	
	BALKON	
Balkon alan		2,30
Toplam Net Alan		85,40

7 ve 10 NOLU BAĞIMSIZ ALAN HESABI (TASLAK PROJESİNE GÖRE)		
NORMAL KAT		ALAN m2
HACİMLER	ANTRE	8,60
	MUTFAK	13,10
	SALON	25,80
	BANYO	3,50
	ODA	7,40
	ODA	7,70
	ODA	13,90
	KORİDOR	2,50
Kapalı alan		82,50
	BALKON	2,90
	BALKON	
	BALKON	
Balkon alan		2,90
Toplam Net Alan		85,40

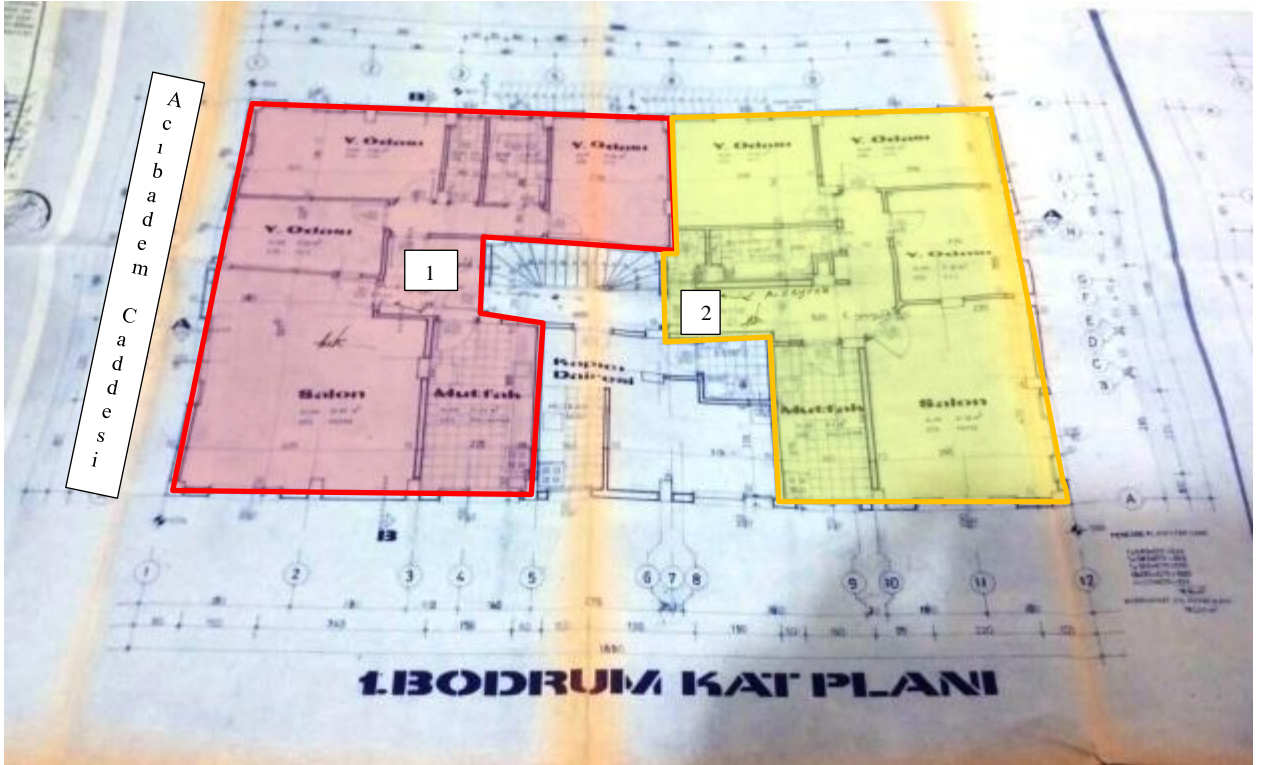
5 ve 8 NOLU BAĞIMSIZ ALAN HESABI (TASLAK PROJESİNE GÖRE)		
NORMAL KAT		ALAN m2
HACİMLER	ANTRE	9,90
	MUTFAK	7,30
	SALON	35,50
	BANYO	2,80
	BANYO	3,50
	ODA	7,30
	ODA	7,30
	ODA	14,60
	KORİDOR	3,80
	WC	3,50
	Kapalı alan	
	BALKON	2,70
	BALKON	
	BALKON	
Balkon alan		2,70
Toplam Net Alan		98,20

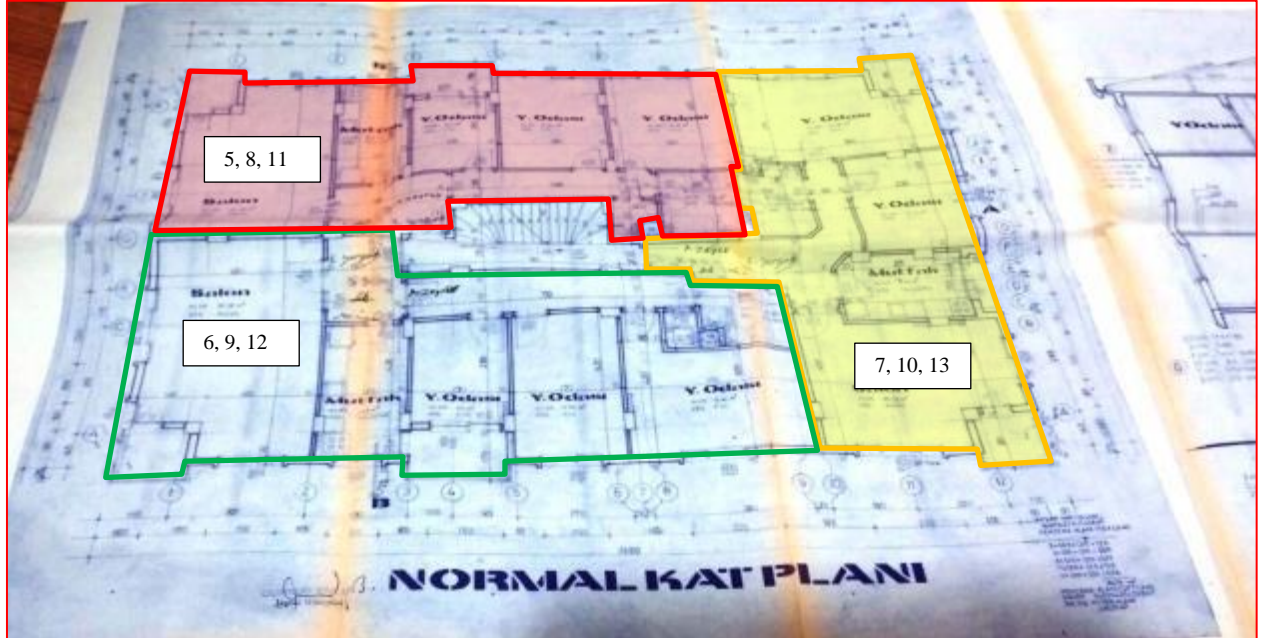
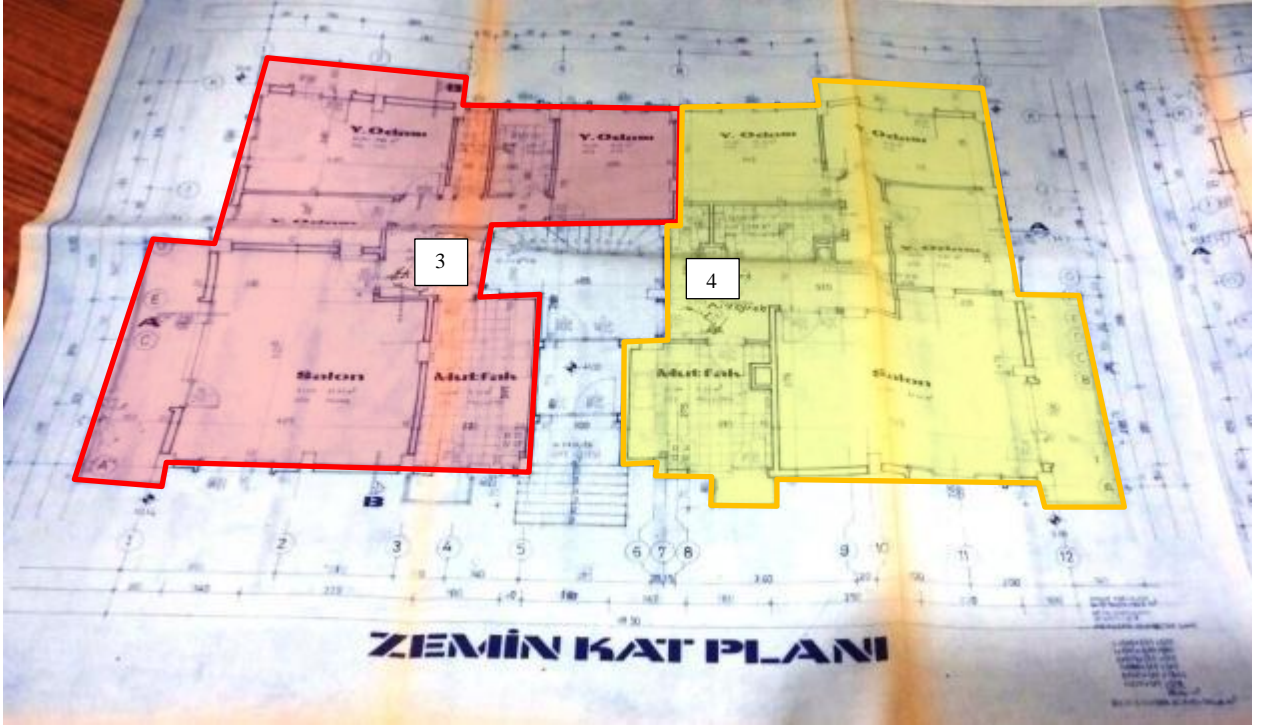
11 ve 12 NOLU BAĞIMSIZ ALAN HESABI (TASLAK PROJESİNE GÖRE)					
DUBLEKS DAİRE		ALAN m2	DUBLEKS DAİRE		ALAN m2
ALT KAT	ANTRE	10,50	ÜST KAT	ANTRE	7,70
	MUTFAK	7,30			
	SALON	32,00			
	E. BANYO	2,50		BANYO	4,70
	ODA	7,30		ODA	15,40
	ODA	7,30		ODA	16,00
	ODA	14,60			
	KORİDOR	8,40			
	WC	2,50			
Kapalı alan		92,40	Kapalı alan		43,80
	BALKON	2,70		TERAS	15,10
	BALKON				
	BALKON				
Balkon alan		2,70	Balkon alan		15,10
Toplam Net Alan		95,10	Toplam Net Alan		58,90
ANA TOPLAM					
					154,00

13 NOLU BAĞIMSIZ ALAN HESABI (TASLAK PROJESİNE GÖRE)					
DUBLEKS DAİRE		ALAN m2	DUBLEKS DAİRE		ALAN m2
ALT KAT	ANTRE	10,90	ÜST KAT	ANTRE	7,60
	MUTFAK	7,40			
	SALON	33,60			
	BANYO	7,70		BANYO	4,40
	ODA	7,30		ODA	14,40
	ODA	7,30		ODA	13,00
	ODA	14,00			
	KORİDOR	5,70			
	WC	3,50			
Kapalı alan		97,40	Kapalı alan		39,40
	BALKON	2,90		TERAS	14,10
	BALKON				
	BALKON				
Balkon alan		2,90	Balkon alan		14,10
Toplam Net Alan		100,30	Toplam Net Alan		53,50
		ANA TOPLAM		153,80	

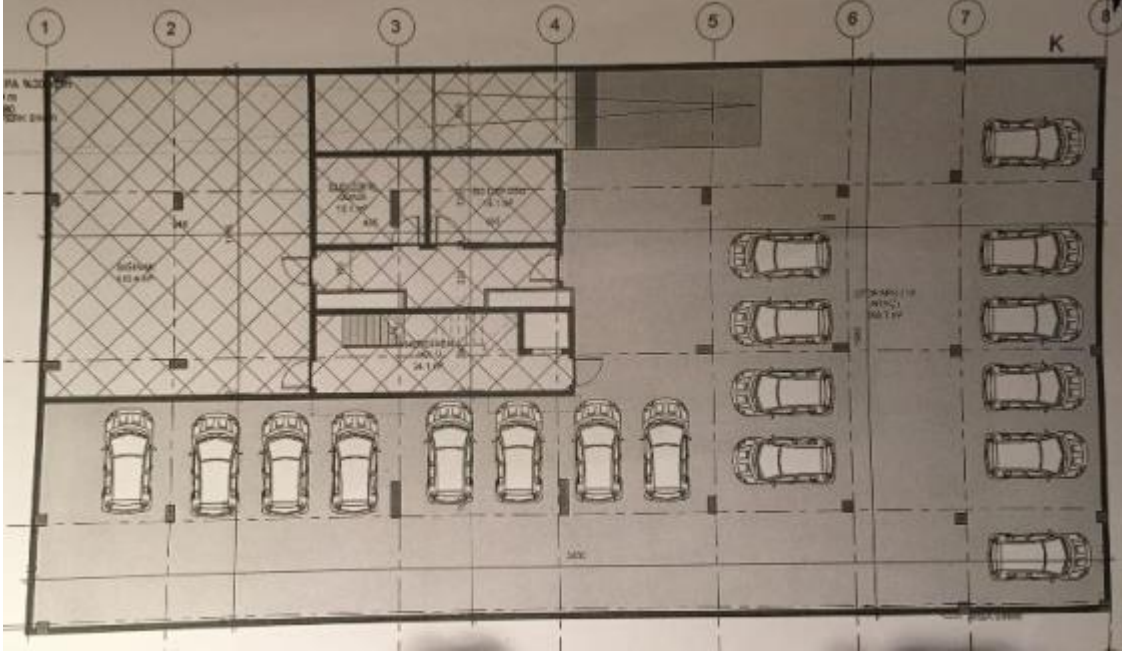
14 NOLU BAĞIMSIZ ALAN HESABI (TASLAK PROJESİNE GÖRE)					
(PAYLAŞILAN DUBLEKS)		ALAN m2	(PAYLAŞILAN DUBLEKS)		ALAN m2
ALT KAT	ANTRE	10,90	ÜST KAT	ANTRE	7,60
	MUTFAK	7,40			
	SALON	33,60			
	BANYO	7,70		BANYO	4,40
	ODA	7,30		ODA	14,40
	ODA	7,30		ODA	13,00
	ODA	14,00			
	KORİDOR	5,70			
	WC	3,50			
Kapalı alan		97,40	Kapalı alan		39,40
	BALKON	2,90		TERAS	14,10
	BALKON				
	BALKON				
Balkon alan		2,90	Balkon alan		14,10
Toplam Net Alan		100,30	Toplam Net Alan		53,50
		ANA TOPLAM		153,80	

MEVCUT PROJE

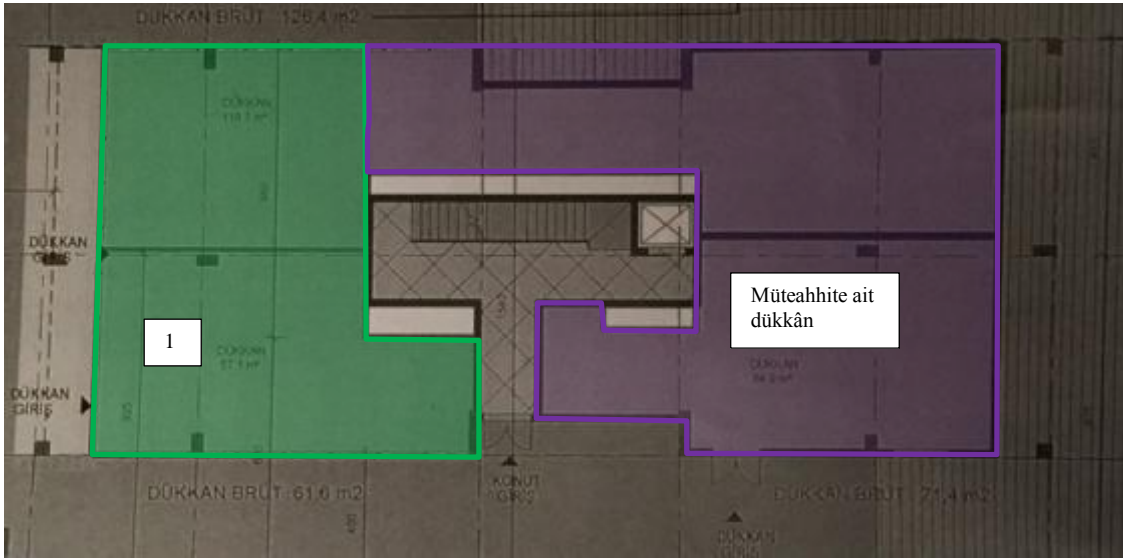




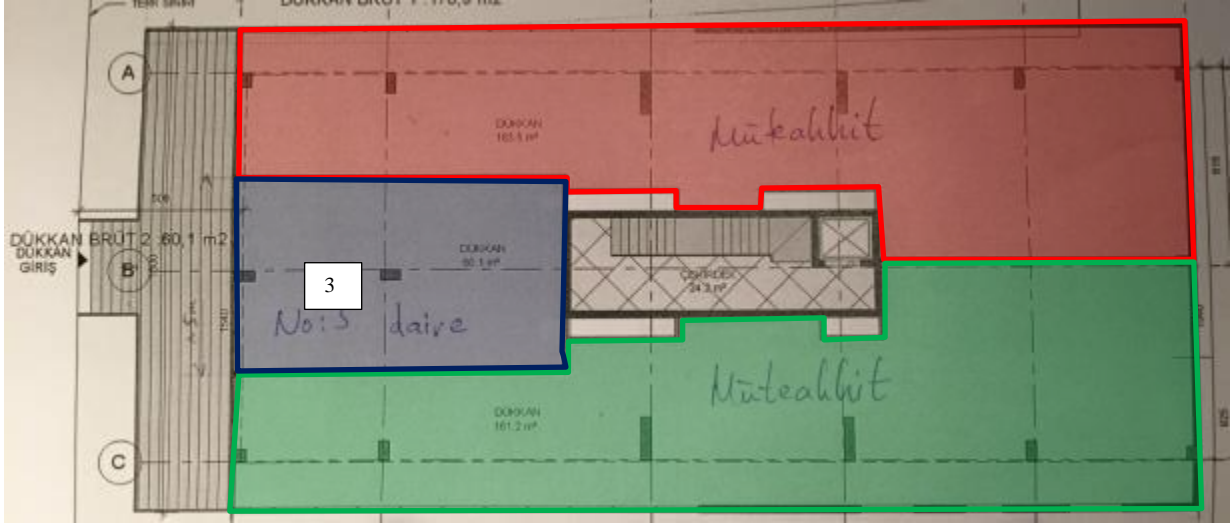
TASLAK PROJE



2. Bodrum Kat Planı (Otopark)



1. Bodrum Kat Planı



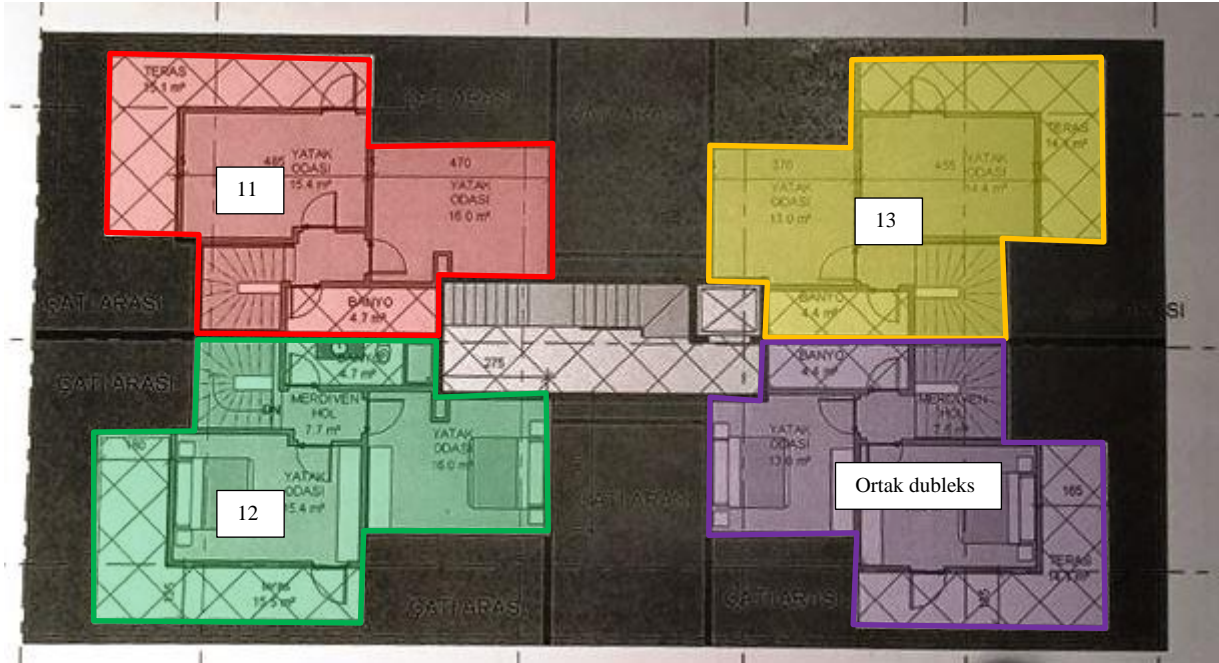
Zemin Kat Planı



1. Ve 2. Normal Kat Planı



Dubleks Alt Kat Planı



Dubleks Üst Kat Planı

ÖN CEPHEYE GÖRE MEVCUT BAĞIMSIZLARIN YERLEŞİMİ (TÜMÜ MESKEN)

11 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM
8 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	9 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM
5 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM
3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	
1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	

← KÜÇÜK ÇAMLICA ACIBADEM CADDESİ KADIKÖY →
ARKA CEPHEYE GÖRE MEVCUT DAİRELERİN YERLEŞİMİ (TÜMÜ MESKEN)

13 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM
10 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM
7 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM
4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM
2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

← KADIKÖY OTOYOL KÜÇÜK ÇAMLICA →
ÖN CEPHEYE GÖRE PROJEDEKİ BAĞIMSIZLARIN YERLEŞİMİ (ZEMİN VE BODRUM DÜKKÂN)

11 DUBLEKS KATI	12 DUBLEKS KATI	
11 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	
8 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	9 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	
5 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MÜTEAHHİDE DÜKKÂN	3 NOLU B.B. AIT DÜKKÂN	MÜTEAHHİDE DÜKKÂN
1 NOLU B.B. AIT DÜKKÂN		
KAPALI OTOYOL		

← KÜÇÜK ÇAMLICA ACIBADEM CADDESİ KADIKÖY →
OTOPARK GİRİŞİ

ARKA CEPHEYE GÖRE PROJEDEKİ BAĞIMSIZLARIN YERLEŞİMİ (ZEMİN VE BODRUM DÜKKÂN)

13 DUBLEKS KATI	ORTAK DUBLEKS KATI
13 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	ORTAK BAĞIMSIZ BÖLÜM
10 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM
7 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM
MÜTEAHHİDE AIT DÜKKÂN	
MÜTEAHHİDE AIT DÜKKÂN	
KAPALI OTOYOL	

← KADIKÖY OTOYOL KÜÇÜK ÇAMLICA →
OTOPARK GİRİŞİ

c. Mevcut Projeye göre Taslak proje uygulandığı durumdaki alan farklılıkları

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	MEVCUT BİNADAKİ BAĞIMSIZLAR			TASLAK PROJEDEKİ BAĞIMSIZLAR			ALAN FARKLARI			FARK YÜZDELERİ	
	KAPALI ALANLARI M2	AÇIK ALANLARI M2	TOPLAM NET ALANLARI M2	KAPALI ALANLARI M2	AÇIK ALANLARI M2	TOPLAM NET ALANLARI M2	KAPALI ALAN FARKI M2	AÇIK ALAN FARKI M2	TOPLAM FARK M2	KAPALI ALAN FARK YÜZDESİ	AÇIK ALAN FARK YÜZDESİ
1	84,28	0,00	84,28	120,00	0,00	120,00	83,28	35,72	0,00	8328,00%	0,00%
2	65,24	0,00	65,24	83,10	2,30	85,40	63,24	17,86	2,30	3162,00%	0,00%
3	85,27	15,28	100,55	60,10	0,00	60,10	97,55	-25,17	-15,28	3251,67%	-29,52%
4	76,68	13,05	89,73	83,10	2,30	85,40	85,73	6,42	-10,75	2143,25%	8,37%
5	88,77	5,33	94,10	95,50	2,70	98,20	89,10	6,73	-2,63	1782,00%	7,58%
6	85,28	6,56	91,83	92,20	2,10	94,30	85,83	6,92	-4,46	1430,50%	8,11%
7	67,07	8,23	75,30	82,50	2,90	85,40	68,30	15,43	-5,33	975,71%	23,01%
8	88,77	5,33	94,10	95,50	2,70	98,20	86,10	6,73	-2,63	1076,25%	7,58%
9	85,28	6,56	91,83	92,20	2,10	94,30	82,83	6,92	-4,46	920,33%	8,11%
10	67,07	8,23	75,30	82,50	2,90	85,40	65,30	15,43	-5,33	653,00%	23,01%
11	88,77	5,33	94,10	136,20	17,80	154,00	83,10	47,43	12,47	755,45%	53,43%
12	85,28	6,56	91,83	136,20	17,80	154,00	79,83	50,92	11,24	665,25%	59,71%
13	67,07	8,23	75,30	136,80	17,00	153,80	62,30	69,73	8,77	479,23%	103,97%
14	0	0	0	136,80	17,00	153,80	-14,00	136,80	17,00	0,00%	0,00%
15	TASLAK PROJEDE 1. KAT DÜKKÂN			120,70	0	120,70	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
16	TASLAK PROJEDE ZEMİN KAT DÜKKÂN			163,50	0	163,50	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
17	TASLAK PROJEDE ZEMİN KAT DÜKKÂN			161,20	0	161,20	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%

TOPLAM 1967,70

8.2. İkinci Aşama: Emsal Araştırmaları ile birim fiyatların bulunuşu

EMSALLERE GÖRE BULUNAN BİRİM FİYATLAR

ARA KATLAR İÇİN								
SIRA NO	KULLANIM ALANI	KULLANIM ALANI İNDİRGEME ORANI	İNDİRGENMİŞ KULLANIM ALANI	FİYATI	PAZARLIK PAYI	İNDİRGENMİŞ FİYAT	TİPİ	İNDİRGENMİŞ M ² BİRİM FİYATI
1	160	20,00%	128	1.350.000,00 TL	5,00%	1282500	4+1	10.019,53 TL
2	60	20,00%	48	385.000,00 TL	5,00%	365750	1+1	7.619,79 TL
3	105	20,00%	84	820.000,00 TL	5,00%	779000	2+1	9.273,81 TL
4	158	20,00%	126,4	2.450.000,00 TL	5,00%	2327500	3+1	18.413,77 TL
5	85	20,00%	68	675.000,00 TL	5,00%	641250	2+1	9.430,15 TL
6	100	20,00%	80	1.000.000,00 TL	5,00%	950000	2+1	11.875,00 TL
7	80	20,00%	64	900.000,00 TL	5,00%	855000	2+1	13.359,38 TL
ORTALAMA								11.427,35 TL

DUBLEKSLER İÇİN								
SIRA NO	KULLANIM ALANI	KULLANIM ALANI İNDİRGEME ORANI	İNDİRGENMİŞ KULLANIM ALANI	FİYATI	PAZARLIK PAYI	İNDİRGENMİŞ FİYAT	TİPİ	İNDİRGENMİŞ M ² BİRİM FİYATI
1	165	25,00%	123,75	1.450.000,00 TL	5,00%	1377500	3+1	11.131,31 TL
2	180	25,00%	135	1.350.000,00 TL	5,00%	1282500	4+1	9.500,00 TL
3	160	25,00%	120	1.300.000,00 TL	5,00%	1235000	4+1	10.291,67 TL
4	165	25,00%	123,75	1.300.000,00 TL	5,00%	1235000	4+1	9.979,80 TL
5	240	25,00%	180	2.821.500,00 TL	5,00%	2680425	5+2	14.891,25 TL
ORTALAMA								11.158,81 TL

ACIBADEM CADDESİ ÜZERİ DÜKKÂN
EMSALLERİ

TÜR	CEPHE	YAK. CEPHE UZUNLUĞ U	KATI	BÜYÜKLÜ ĞÜ (M2)	KULLANIM ALANI İNDİRGEME ORANI	Kira	Tutar	m2 birim	PAZARLIK PAYI	İNDİRGEME KAT SAYISI	İNDİRGEME NEDENİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM FİYAT	İRTİBAT NO
KİRALIK	GB	12 mt.	1. BOD. KAT	140	10%	9.000,00 ₺	1.800.000,00 ₺	12.940,33 ₺	10%	2	BODRUM KATTA OLMASI	23.292,60 ₺	Kaçmaz Emlak 0533 398 53 40
SATILMIŞ	G	7 mt.	ZEMİN KAT	160	10%	₺ -	2.900.000,00 ₺	18.227,53 ₺	10%	1		16.404,78 ₺	Kaçmaz Emlak Suat Küre 0530 527 36 16
KİRALIK	GB	12mt.	1. BOD. KAT	70	10%	10.000,00 ₺	2.000.000,00 ₺	28.943,56 ₺	10%	1 1/2	YARI BODRUM KATTA OLMASI	39.073,81 ₺	Reha-Medin 0530 926 34 35
KİRALIK	GD	10mt.	ZEMİN KAT	600	10%	47.000,00 ₺	9.400.000,00 ₺	15.690,20 ₺	10%	1		14.121,18 ₺	Renk Gayrimenkul 0544 624 53 53
SATILIK	GB	4mt.	1. BOD. KAT	50	10%	-	1.765.000,00 ₺	35.947,05 ₺	10%	1	YARI BODRUM KATTA FAKAT DAHA MERKEZİ OLMASI,	32.352,34 ₺	Diğer Emlak 0216 302 24 66
KİRALIK	GD	12mt.	BOD.+ ZEMİN KAT	300	10%	25.000,00 ₺	5.000.000,00 ₺	16.716,82 ₺	10%	1		15.045,14 ₺	Renk Gayrimenkul Kadir bey 0544 624 53 53
KİRALIK	G	4mt.	ZEMİN KAT	110	10%	15.000,00 ₺	3.000.000,00 ₺	27.497,71 ₺	10%	1		24.747,94 ₺	
KİRALAN MIŞ	GD	8mt	1. BOD. KAT	150	10%	22.000,00 ₺	4.400.000,00 ₺	29.510,40 ₺	10%	1	YARI BODRUM KATTA FAKAT DAHA MERKEZİ OLMASI	26.559,36 ₺	2014 yılında Kiraya verildiği öğrenilmiştir.

ORTALAMA

23.949,64 TL

8.3. Üçüncü Aşama: Değer Analizi ile Bina Cirosunun hesabı

TASLAK BİNANIN OLASI DEĞERİ			
KATLAR	TOPLAM ALAN	ORTALAMA BİRİM DEĞERİ	KAT DEĞERLERİ
1.BODRUM KAT	240,70	14.370,00 ₺	3.458.859,00 ₺
ZEMİN KAT	384,80	23.950,00 ₺	9.215.960,00 ₺
1. KAT	363,30	11.427,00 ₺	4.151.429,10 ₺
2.KAT	363,30	11.427,00 ₺	4.151.429,10 ₺
DUBLEKS	615,60	11.159,00 ₺	6.869.480,40 ₺
TOPLAM ALAN	1967,7	TOPLAM BİNA DEĞERİ	27.847.157,60 ₺

MÜTEAHHİDİN PAYINA DÜŞEN DÜKKANLARIN DEĞERİ			
KATLAR	TOPLAM ALAN	DÜKKAN ORTALAMA DEĞERİ	KAT DEĞERLERİ
1.BODRUM KAT	120,70	14.370,00 ₺	1.734.459,00 ₺
ZEMİN KAT	324,70	23.950,00 ₺	7.776.565,00 ₺
TOPLAM ALAN	445,40	TOPLAM DÜKKAN DEĞERİ	9.511.024,00 ₺

ARSA SAHİPLERİNE KALAN KISIMIN DEĞERİ			
TOPLAM DEĞER	MÜTEAHHİDE	KALAN	MÜTEAHHİDİN GERÇEK KARI
27.847.157,60 ₺	9.511.024,00 ₺	18.336.133,60 ₺	34%
		TOPLAM DÜKKAN DEĞERİ	ARSA SAHİBİNE DÜŞEN PAY
			66%

ARSA SAHİPLERİ ALANI		ORTALAMA BİRİM DEĞERİ	ARSA SAHİBİNE DÜŞEN DEĞER
1.BODRUM KAT	120,00	14.370,00 ₺	1.724.400,00 ₺
ZEMİN KAT	60,10	23.950,00 ₺	1.439.395,00 ₺
1. KAT	363,30	11.427,00 ₺	4.151.429,10 ₺
2.KAT	363,30	11.427,00 ₺	4.151.429,10 ₺
DUBLEKS	615,60	11.159,00 ₺	6.869.480,40 ₺
TOPLAM ALAN	1522,30	TOPLAM DEĞER	18.336.133,60 ₺

8.4. Dördüncü Aşama: Mevcut Yasal Arsa Paylarına Göre Yeni Binadan Bağımsız Bölüm Bazında Beklenen Gelir

MEVCUT BİNAYA GÖRE DAİRELER

BAĞIMSIZ BÖLÜM	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	MEVCUT ARSA PAYI	SADELEŞTİRİLMİŞ YENİ ARSA PAYI	ARSA PAYI ORANI	ARSA PAYINA DÜŞEN KISIM	OLASI TOPLAM YENİ BİNA DEĞERİ	ESKİ ARSA PAYINA GÖRE ALINMASI GEREKEN PAY
1	1. Bodrum	Mesken	32/920	19/270	0,07037325	73,68079316	18.336.133,60 ₺	1.290.373,32 ₺
2	1. Bodrum	Mesken	32/920	38/643	0,059097978	61,8755832	18.336.133,60 ₺	1.083.628,42 ₺
3	Zemin	Mesken	44/920	55/643	0,085536547	89,55676516	18.336.133,60 ₺	1.568.409,56 ₺
4	Zemin	Mesken	44/920	3/38	0,078926905	82,63646967	18.336.133,60 ₺	1.447.214,28 ₺
5	1. Normal Kat	Mesken	96/920	40/483	0,08281493	86,70723173	18.336.133,60 ₺	1.518.505,62 ₺
6	1. Normal Kat	Mesken	96/920	58/707	0,082037325	85,89307932	18.336.133,60 ₺	1.504.247,35 ₺
7	1. Normal Kat	Mesken	64/920	40/497	0,080482115	84,26477449	18.336.133,60 ₺	1.475.730,81 ₺
8	2. Normal Kat	Mesken	96/920	11/138	0,07970451	83,45062208	18.336.133,60 ₺	1.461.472,55 ₺
9	2. Normal Kat	Mesken	96/920	3/38	0,078926905	82,63646967	18.336.133,60 ₺	1.447.214,28 ₺
10	2. Normal Kat	Mesken	64/920	53/685	0,077371695	81,00816485	18.336.133,60 ₺	1.418.697,74 ₺
11	3. Normal Kat	Mesken	96/920	58/765	0,075816485	79,37986003	18.336.133,60 ₺	1.390.181,20 ₺
12	3. Normal Kat	Mesken	96/920	48/643	0,074650078	78,15863142	18.336.133,60 ₺	1.368.793,80 ₺
13	3. Normal Kat	Mesken	94/920	15/202	0,074261275	77,75155521	18.336.133,60 ₺	1.361.664,66 ₺
			1	1	1047		18.336.133,60 ₺	

8.5. Beşinci Aşama: Mevcut yapılaşma verilerine göre maliyet analizi

Kat Karşılığı min.	75%	Yapı Birim Maliyeti		Daire Toplam Değeri	
Arsa Alanı	1.047,00	1.800,00 ₺		Daire Alanı	m2 birim Fiyatı
TAKS	0,25	Proje Maliyeti		1342,20	11.304,00 ₺
KAKS	1	5.040.000,00 ₺		Daire Toplam Değeri	
İnşaat Alanı	2800,00			15.172.228,80 ₺	
Toplam Ciro		27.847.360,80 ₺		Ortalama Dükkan (Bodrum ve Zemin)	
Arsa Sahibine Düşen Değeri		20.885.520,60 ₺		Dükkan Alanı	m2 birim Fiyatı
Proje Süresi (AY)		12		625,50	20.264,00 ₺
Proje Riski	10 %	2.088.552,06 ₺		Dükkan Toplam Değeri	
Finansman Maliyeti	10 %	2.088.552,06 ₺		12.675.132,00 ₺	
Arsa Değeri		16.708.416,48 ₺		Dükkan Var mı?	EYET
Arsa M2 birim Fiyatı		15.958,37 ₺			
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı					
Müteahhite maliyet		5.040.000,00 ₺			
Müteahhit Geliri		6.961.840,20 ₺			
Kar /Zarar		1.921.840,20 ₺			
Karlılık Oranı		0,2761			
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı		21.748.416,48 ₺			
Arsayı satın alarak proje bedeli					
Müteahit karı		6.098.944,32 ₺	17699594		
Karlılık Oranı		0,2804			

ARSA MALİYET	İNŞA MALİYET	BİNA MALİYET
16.708.416,48 ₺	4.200.000,00 ₺	20.908.416,48 ₺
ARSA SAHİPLERİNİN PAYINA DÜŞEN MALİYET		
		13.767.276,48 ₺
ARSA SAHİPLERİNİN ŞEREFİYESİZ İNŞAAT BİRİM MALİYETİ		
		9.043,73 ₺

8.6. Altıncı Aşama; Mevcut ve yeni bina arasındaki bağımsızların farkları

Önerilen projede, genel anlamda bağımsız bölümlerin aynı yerlerinde kalmaları ana prensip olarak kabul edilmiş olsa da yeni imar durumunun getirdiği avantajlardan dolayı bazı bağımsızların alanlarında ve konumlarında ciddi farklılık olduğu gözlenmiştir. Bunun ana nedeni, binayı alan müteahhidin öncelikli tercihini dükkânlardan yana yapmasıdır. Çünkü Acıbadem Caddesi son zamanlarda ticari yönden gelişmiş olup, imarının da ticaret+konut olması nedeni ile zemin kattaki dairelerin yerine dükkân yapılması avantajı doğmuştur. Ancak bu durumda zemin kattaki dairelerin sahipleri avantajlı gibi gözüktürken dezavantajlı duruma düşmektedir. Çünkü müteahhit firmalar binayı yapmak için dükkân haline dönüştürecekleri bu daireleri istemektedir. Bu daire sahiplerinin oldukları yerde dükkân maliki olarak kalması durumunda ise diğer maliklere bir şerefiye parası ödemeleri kaçınılmazdır. Burada 6306 Sayılı kanun kapsamında "riskli yapı" olarak tespit edilmiş, mevcut yapı ile yerine yapılması düşünülen yapı için önerilen taslak proje karşılaştırmasında alan, konum, kat vb. farklılıklar ele alınıp, bunların dışında müteahhit tarafından verilen ekstra bedeller ve paylaşımlar da irdelenmiştir.

a) Mevcut ve yeni bina arasındaki bağımsız yerleşim farkları ve açık cephe farkları

1. Mevcut binada 1 Nolu bağımsız bölümün yeni tasarımda katı ve yönleri değişmemiştir.
2. Mevcut binada 2 nolu bağımsız bölüm, 1.Bodrum katta, otopark cephesinde KD, GD, GB yönlerinde 3 cepheliyken yeni tasarımda 1 katta, otopark cephesinde, GD-GB yönlerinde, 2 cepheli olarak yer almaktadır. Kat olarak şerefiye kazancı, cephe sayısı olarak şerefiye kaybı vardır.
3. Mevcut binada 3 nolu bağımsız bölüm zemin katta; Acıbadem cephesinde KD, KB, GB yönlerinde 3 cepheliyken yeni tasarımda aynı katta KB yönünde tek cepheli olarak yer almaktadır. Şerefiye kaybı vardır.
4. Mevcut binada 4 nolu bağımsız bölüm, Zemin katta; otopark cephesinde KD, GD, GB yönlerinde 3 cepheliyken yeni tasarımda 2 katta, otopark cephesinde, GD-GB yönlerinde, 2 cepheli olarak yer almaktadır. Kat olarak şerefiye kazancı, cephe sayısı olarak şerefiye kaybı vardır.
5. Mevcut binada 5 nolu bağımsız bölümün yeni tasarımda katı ve yönleri değişmemiştir.
6. Mevcut binada 6 nolu bağımsız bölümün yeni tasarımda katı ve yönleri değişmemiştir.
7. Mevcut binada 7 nolu bağımsız bölüm, 1.katta; otopark cephesinde KD, GD, GB yönlerinde 3 cepheliyken yeni tasarımda aynı katta, otopark cephesinde, KD-GD yönlerinde, 2 cepheli olarak yer almaktadır. Cephe sayısı olarak şerefiye kaybı vardır.
8. Mevcut binada 8 nolu bağımsız bölümün yeni tasarımda katı ve yönleri değişmemiştir.
9. Mevcut binada 9 nolu bağımsız bölümün yeni tasarımda katı ve yönleri değişmemiştir.
10. Mevcut binada 10 nolu bağımsız bölüm, 2. katta; otopark cephesinde, KD, GD, GB yönlerinde 3 cepheliyken yeni tasarımda aynı katta, otopark cephesinde, KD-GD yönlerinde, 2 cepheli olarak yer almaktadır. Cephe sayısı olarak şerefiye kaybı vardır.
11. Mevcut binada 11 nolu bağımsız bölümün yeni tasarımda katı ve yönleri değişmemiştir.
12. Mevcut binada 12 nolu bağımsız bölümün yeni tasarımda katı ve yönleri değişmemiştir.
13. Mevcut binada 13 nolu bağımsız bölüm, 3. katta; otopark cephesinde KD, GD, GB yönlerinde 3 cepheliyken yeni tasarımda aynı katta, otopark cephesinde, KD-GD yönlerinde, 2 cepheli olarak yer almaktadır. Cephe sayısı olarak şerefiye kaybı vardır.

11, 12 ve 13 nolu daireler dubleks haline dönüştüklerinden kat olarak şerefiye kazançları vardır. Ayrıca zemin katın dükkânlardan dolayı yüksek tavanlı yapılmasından dolayı tüm katların zemin kodu yükselecektir. Bu da özellikle üst katlara avantaj sağlayacaktır.

b) Kazanılan ve kaybedilen avantajlar

Yeni binada imar durumunun getirdiği bazı avantajlar söz konusudur. İmar Ticaret + Konut olduğundan ve son yıllarda Acıbadem Caddesinde Ticaret geliştiğinden zemin katlarda dükkan tasarlanmıştır. Bu durum ana binanın toplam değerini arttıran bir husustur. Genel olarak ana bina yenilendiği için tüm daireler değer kazanacaktır. Ancak konum, fonksiyon vb. nedenlerle bazı avantaj ve dezavantajlar olması kaçınılmazdır. Ancak mevcut arsa payı kat irtifakının kurulduğu yıldaki ve mevcut dairenin değerine göre verilmiştir. Dolayısı ile yeni düzenlemede sadece arsa payları ele alındığında, bağımsız bölümlerin seneler içinde kazandıkları şerefiye değerleri de sıfırlanacaktır. Fakat bu zaman içinde kazanılan şerefiye değerleri ancak yeni binaya yansiyebilecektir. Örneğin bodrum kat daire olarak yapıldığı halde bu gün iş yeri olarak kullanılabilirmekteyken dolayısı ile bodrum kattaki bir daireye göre konan arsa payı ile değerlendirildiğinde bu avantajını yitirecektir. Hatta yeni projede iş yeri olarak tasarlandığında şerefiye artışı yeni binaya yansiyacağından mal sahibinin aradaki farkı şerefiye bedeli olarak diğer maliklere ödemesi istenebilecektir. **Ancak malikin yeni binada edineceği taşınmazın arsa payı; apartmana ödeyeceği ilave şerefiye bedeli veya azalan alanıyla orantılı olacak kadar artması gerekmektedir.**

c) Alan dışında Kazanılan ve kaybedilen avantajları bağımsız bazında irdelenmesi;

- **1 Nolu bağımsız bölüm:** Mesken nitelikliyen dükkan haline dönüşmüştür ve bu bir avantajdır. Her ne kadar 3 cephesini korusa da ön cephesi zemin kat dükkan ön platformu nedeni ile kısmi kapalıdır.
- **2 Nolu bağımsız bölüm:** Her ne kadar otopark cepheci olsa da bu alandan bahçe olarak kısmi istifadesi vardır. Üst katlara çıkarak daha avantajlı hale gelse de bu avantajını kaybetmiştir.
- **3 Nolu bağımsız bölüm:** Mesken nitelikliyen dükkan haline dönüşmüştür ve bu bir avantajdır. Ancak 3 Cephesini kaybederek önde fakat ortada bir dükkan haline dönüşmüştür.
- **4 Nolu bağımsız bölüm:** Üst katlara çıkarak daha avantajlı hale gelse de cephe açısından avantajını kaybetmiştir.
- **5 Nolu bağımsız bölüm:** Aynı Konumda kalmıştır. Kot yüksekliğinden avantajı vardır.
- **6 Nolu bağımsız bölüm:**
- **7 Nolu bağımsız bölüm:** Üst katlara çıkarak daha avantajlı hale gelse de cephe açısından avantajını kaybetmiştir.
- **8 Nolu bağımsız bölüm:** Aynı Konumda kalmıştır. Kot yüksekliğinden avantajı vardır.
- **9 Nolu bağımsız bölüm:** Aynı Konumda kalmıştır. Kot yüksekliğinden avantajı vardır.
- **10 Nolu bağımsız bölüm:** Üst katlara çıkarak daha avantajlı hale gelse de cephe açısından avantajını kaybetmiştir.
- **11 Nolu bağımsız bölüm:** Dupleks hale gelmiş ve cephe açısından da avantaj kazanmıştır.
- **12 Nolu bağımsız bölüm:** Dupleks hale gelmiş ve cephe açısından da avantaj kazanmıştır.
- **13 Nolu bağımsız bölüm:** Dupleks hale gelmiş ve cephe açısından da avantaj kazanmıştır.

d) Şerefiyede Puanlamalar

- Emsallere göre dükkânlar ortalama olarak dairelerin 2,09 katı olduğundan, kat sayısı da 2,09 alınmıştır. Bodrum kattaki dükkânların da kat sayısı aynı alınmakla birlikte, kat dezavantajlarına ait şerefiye kaybı ayrıca göz önüne alınmıştır.
- Cephe puanlaması için ayrı bir çalışma yapılmıştır (Aşağıda sunuldu)
- Yön puanlaması için genel geçer kabuller göz önüne alınmıştır.
- Manzara olarak Çamlıca yönü avantajlı kabul edilmiştir. Katlar arasındaki manzara farkı eşit kabul edilip, bu fark "Kat Şerefiyesi"ne yansıtılmıştır.

Cephe Şerefiye Puanlaması

		1.ön cephe	2.ön cephe	1.yan ön	2.yan ön	1. yan arka	2. yan arka	arka cephe	Toplam Puanların oranlı bölümü
1.BODRUM	1	25	25	20	15	0	0	0	5,7
1.KAT	2	0	0	0	0	15	0	5	1,3
ZEMİN	3	8,33	8,33	0	0	0	0	0	1,1
2.KAT	4	0	0	0	0	15	0	5	1,3
1.KAT	5	0	25	0	15	0	0	0	2,7
1.KAT	6	25	0	20	0	0	0	0	3,0
1.KAT	7	0	0	0	0	0	10	5	1,0
2.KAT	8	0	25	0	15	0	0	0	2,7
2.KAT	9	25	0	20	0	0	0	0	3,0
2.KAT	10	0	0	0	0	0	10	5	1,0
DUBLEKS	11	0	37,5	0	22,5	0	0	0	4,0
DUBLEKS	12	37,5	0	30	0	0	0	0	4,5
DUBLEKS	13	0	0	0	0	0	15	7,5	1,5
DUBLEKS	14	0	0	0	0	22,5	0	7,5	2,0
1.BODRUM	15	0	0	0	0	15	10	5	2,0
ZEMİN	16	0	25	0	15	0	10	0	3,3
ZEMİN	17	25	0	20	0	15	0	0	4,0

8.7. Yedinci Aşama; Taslak projedeki binaya göre bağımsızların şerefiyeli nihai değerleri

KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	ŞEREFİYESİZ BİRİM DEĞER (TL/M2)	KAT ŞEREFİYESİ	CEPHE ŞEREFİYESİ	MANZARA ŞEREFİYESİ	FONKSİYON ŞEREFİYESİ	YÖN ŞEREFİYESİ	BAHÇE, BALKON ŞEREFİYESİ	ŞEREFİYELİ BİRİM DEĞER	BAĞIMSIZ ALANI (m2)	BAĞIMSIZ DEĞERİ
1.BODRUM	1	9.043,73 ₺	0,35	1,57	1,00	2,09	1,00	1,20	12.463,59 ₺	120,00	1.495.630,32 ₺
1.KAT	2	9.043,73 ₺	1,10	1,13	1,00	1,00	1,05	1,00	11.803,43 ₺	83,10	980.865,00 ₺
ZEMİN	3	9.043,73 ₺	1,00	1,10	1,00	2,09	1,00	1,10	22.870,70 ₺	60,10	1.374.529,03 ₺
2.KAT	4	9.043,73 ₺	1,15	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	10.920,31 ₺	83,10	907.477,68 ₺
1.KAT	5	9.043,73 ₺	1,10	1,27	1,05	1,00	0,90	1,00	11.939,22 ₺	95,50	1.140.195,63 ₺
1.KAT	6	9.043,73 ₺	1,10	1,30	1,03	1,00	0,95	1,00	12.654,49 ₺	92,20	1.166.744,00 ₺
1.KAT	7	9.043,73 ₺	1,10	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	10.942,92 ₺	82,50	902.790,76 ₺
2.KAT	8	9.043,73 ₺	1,15	1,27	1,05	1,00	0,90	1,00	12.481,91 ₺	95,50	1.192.022,71 ₺
2.KAT	9	9.043,73 ₺	1,15	1,30	1,03	1,00	0,95	1,00	13.229,69 ₺	92,20	1.219.777,82 ₺
2.KAT	10	9.043,73 ₺	1,15	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	11.440,32 ₺	82,50	943.826,70 ₺
DUBLEKS	11	9.043,73 ₺	1,20	1,40	1,05	1,00	0,90	1,10	15.793,62 ₺	136,20	2.151.090,44 ₺
DUBLEKS	12	9.043,73 ₺	1,20	1,45	1,03	1,00	0,95	1,10	16.937,55 ₺	136,20	2.306.894,10 ₺
DUBLEKS	13	9.043,73 ₺	1,20	1,15	1,10	1,00	1,00	1,10	15.101,23 ₺	136,80	2.065.847,89 ₺
DUBLEKS	14	9.043,73 ₺	1,20	1,15	1,00	1,00	1,05	1,10	14.414,81 ₺	136,80	1.971.945,71 ₺
1.BODRUM	15	9.043,73 ₺	0,35	1,16	1,00	2,09	1,00	1,30	9.976,16 ₺	120,70	1.204.122,66 ₺
ZEMİN	16	9.043,73 ₺	1,00	1,33	1,00	2,09	0,95	1,10	26.270,12 ₺	163,50	4.295.164,10 ₺
ZEMİN	17	9.043,73 ₺	1,00	1,37	1,00	2,09	1,05	1,10	29.908,64 ₺	161,20	4.821.272,31 ₺

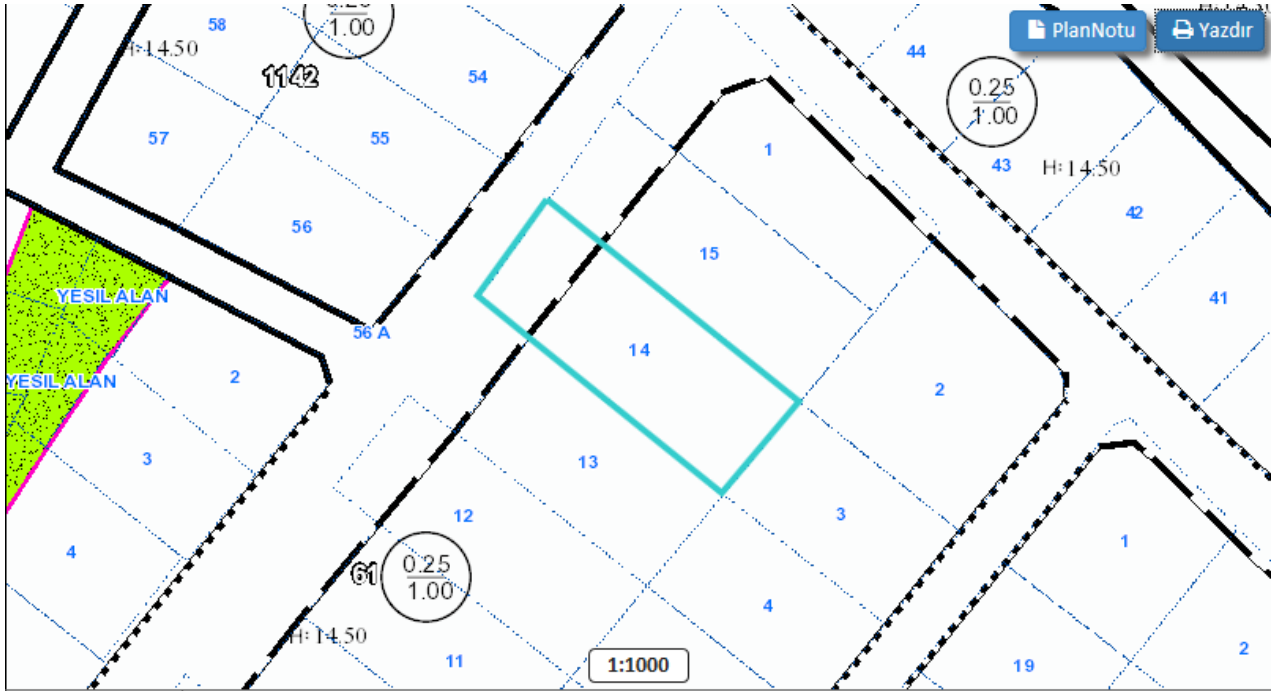
8.8. Sekizinci Aşama; Taslak projeye göre sağlanan gelirin, olması gerekenle karşılaştırılması

BAĞIMSIZ BÖLÜM	BULUNDUĞU KAT	SADELEŞTİRİLMİŞ ARSA PAYI	ESKİ ARSA PAYINA GÖRE ALINMASI GEREKEN PAY	TASLAK PROJEYE GÖRE ALINAN PAY	ALINAN BEDELER	DUBLEKSTEN DÜŞEN PAY	TOPLAM ALINAN	FARK
1	1.BODRUM	19/270	1.290.373,32 ₺	1.495.630,32 ₺	150.000,00 ₺	0	1.645.630,32 ₺	355.257,00 ₺
2	1.KAT	38/643	1.083.628,42 ₺	980.865,00 ₺	30.000,00 ₺	246.493 ₺	1.257.358,22 ₺	173.729,79 ₺
3	ZEMİN	55/643	1.568.409,56 ₺	1.374.529,03 ₺	400.000,00 ₺	0	1.774.529,03 ₺	206.119,46 ₺
4	2.KAT	3/38	1.447.214,28 ₺	907.477,68 ₺	30.000,00 ₺	246.493 ₺	1.183.970,89 ₺	- 263.243,39 ₺
5	1.KAT	40/483	1.518.505,62 ₺	1.140.195,63 ₺	30.000,00 ₺	246.493 ₺	1.416.688,85 ₺	- 101.816,77 ₺
6	1.KAT	58/707	1.504.247,35 ₺	1.166.744,00 ₺	30.000,00 ₺	246.493 ₺	1.443.237,21 ₺	- 61.010,14 ₺
7	1.KAT	40/497	1.475.730,81 ₺	902.790,76 ₺	30.000,00 ₺	246.493 ₺	1.179.283,97 ₺	- 296.446,84 ₺
8	2.KAT	11/138	1.461.472,55 ₺	1.192.022,71 ₺	30.000,00 ₺	246.493 ₺	1.468.515,92 ₺	7.043,37 ₺
9	2.KAT	3/38	1.447.214,28 ₺	1.219.777,82 ₺	30.000,00 ₺	246.493 ₺	1.496.271,03 ₺	49.056,75 ₺
10	2.KAT	53/685	1.418.697,74 ₺	943.826,70 ₺	30.000,00 ₺	246.493 ₺	1.220.319,92 ₺	- 198.377,82 ₺
11	DUBLEKS	58/765	1.390.181,20 ₺	2.151.090,44 ₺	150.000,00 ₺	0	2.301.090,44 ₺	910.909,24 ₺
12	DUBLEKS	48/643	1.368.793,80 ₺	2.306.894,10 ₺	150.000,00 ₺	0	2.456.894,10 ₺	1.088.100,30 ₺
13	DUBLEKS	15/202	1.361.664,66 ₺	2.065.847,89 ₺	150.000,00 ₺	0	2.215.847,89 ₺	854.183,23 ₺


9. BELEDİYE İNCELEMELERİ:

9.1. İmar Durumu

Parsel üzerinde Üsküdar Belediyesinden alınan bilgilere göre: ayrıık nizamda 4 kat, KAKS:1, TAKS:0,25 çekme mesafeleri Ön Bahçe: min.5m, arka ve yan bahçe: min.4m ile yapılaşmaya izin verilmektedir.

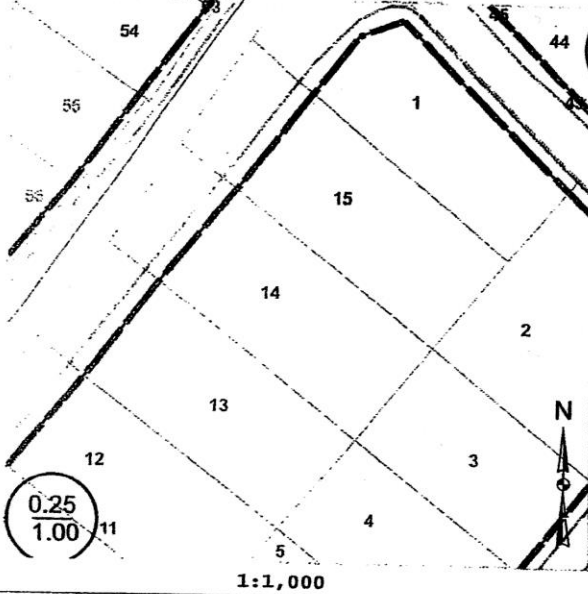


Plan Adı	Altunizade				
Ölçek	1/1000	Parsel Alanı	1068.6 m ²	Yapı Düzeni	A
İlçe	ÜSKÜDAR	Bina Yüksekliği	14.5	Kaks	1
Mahalle	ACIBADEM	Kat Adedi	4	Taks	0.25
Pafta	P.73	Ön Bahçe	5	Fonksiyon: Konut	
Ada	61	Yan Bahçe	4		
Parsel	14	Arka Bahçe			

<p>T.C ÜSKÜDAR BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ İmar Durum Belgesi</p> <p>Sayı: 2013/3327</p>	<p>İsim Hüseyin HABİBOĞLU</p> <p>Adres Acıbadem Mah.Acıbadem Cad.No:224/11 ÜSK/İST</p> <p>İlgi 04.06.2013 tarih ve 2013/3327 sayılı dilekçe</p>	<p>www.uskudar.bel.tr</p> <p>ÜSKÜDAR BELEDİYESİ</p> 
--	---	---

İmar durumu ile inşaat şartları mer'i imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir. İnşaat yaptırılmaz. İmar Planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.

Proje ile muracaat esnasında İSKİ Gnl. Müdürlüğünce tastikli foseptik veya kanal projesi tapudan alınacak röperli kroki, Harita Şefliğinden alınacak imar istikameti rölevesi, blok ebatları, ön ve arka komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin veya yol kotları ile icabeden huhtellif en - boy kesitleri, ısı yalıtım projesi ve raporu eklenecektir.



- 1) Ekli plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.
 - 2) 3194 sayılı imar kanunu 23. maddesine tabidir.
 - 3) Meri otopark yönetmeliğine tabidir.
 - 4) Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahil değildir.
 - 5) Eğimden dolayı birden fazla iskan katı kazanılmaz. Kazanılan 2 bodrum kat emsale dahil değildir.
 - 6) Bila bedel terkinlerinde inşaat hesabı brüt parsel üzerinden hesaplanır.
 - 7) Ruhsat aşamasından önce, Mimari projelerin vaziyet planı, 1 kesite renklendirilmiş 4 cephe veya 3 boyutlu olarak hazırlanmış mimari avan projelerin cephe açısından değerlendirilmek üzere belediyemizce incelenmesi ve onaylanması gerekmektedir.
 - 8) Jeoteknik zemin etüd raporu onaylanmadan uygulama projeleri işleme alınmaz
 - 9) 24.08.2009 tarih ve 2009/367 sayılı Başkanlık onayı gereği İmar Durum Belgesi "Uygulama için 1 yıl süreyle geçerlidir."
- Not: Yönetmeliğin, 14.35. maddesinde belirtilen arka bahçe mesafesi hakkında "... konut alanlarda ve konut parsellerine komşu parsellerde en az 3 metre olup, açığ çıkan 4 kattan fazla her kat için yeterli doğai ışıktan faydalanmak için 0.50 mt arttırılır..." denilmektedir.

İmar Planı	Adı	ALTUNİZADE BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI		
	Pafta No	244_DZ_4D	Bina Yüksekliği	14.50 (4 kat) 12.50 mt
	Tasdik Tarihi	18.03.1991	Bina Derinliği	Yönetmelik
	Ölçeği	1 : 1000	Ön Bahçe	5 mt
Tapu Kaydı	İlçesi	ÜSKÜDAR	Yan Bahçe	4 mt
	Sok.	-	Arka Bahçe	Yönetmelik (Tip İmar)
	Mah	Acıbadem	Kot Çak. Nok.	Yönetmelik
	Pafta	Ada	Parsel	Flandaki Kullanım Amacı
	73	61	14	
	Kayı No	Cinsi	Yüzölçümü	Konut Alanı
	-	-	1047.00m ²	5 Yıllık Programa

İmar Durum Belgesi, İmar Planı Ve Mevzuatına Uygundur.

Çizen Ve Kontrol Edenin	Raportör	Şef	Müdür Yrd.	İmar ve Şehircilik Müdürü	Tekn. Başk. Yrd.
Adı Soyadı	Zülküf KUTLU	Sümevra KARASOY	Mehmet AKYÜZ	Cengiz URKUN	Şadan ÖZKAYA
İmza					
Tarih	05.06.2013	05.06.2013	05.06.2013	05.06.2013	05.06.2013

foto = (yukarı) 220 mt

<p>T.C. ÜSKÜDAR BELEDİYE BASKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürüğü</p> <p>Sayı : 2013/6294 Tarih :</p>	<p>ISIM : Hüseyin HABİBOĞLU</p> <p>13.11.2013 tarihli dilekçeye karşılıktır.</p>					
<h3>KOT - KESİT</h3>						
<p>Not: Blok, İmar durumunda belirtilen TAKS değerine göre kurulacaktır.</p>						
<p>Not : İnşaat projesi röleve esaslarına göre hazırlanacak ır.</p>						
İlçesi	ÜSKÜDAR	NİVELMAN NOKTASI	R.S.NO.SU		GABARİ TARİH VE NO	
Mahallesi	Bulgurlu		KOT DEĞERİ	İTİBARI	PLAN ÖLÇEĞİ	
Cadde veya Sokağı		İMAR DURUMUNUN TARİH VE NO.SU	05.06.2013 2013/3327		KESİT ÖLÇEĞİ	1/500
Kadastro	Pafta 73	Ada 61	Parsel 14	NOT: BLOK, İMAR DURUMUNA GÖRE KOTLANDIRILDI.		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;"> <p><i>Emre PINARCI</i> Emre PINARCI Teknik Eleman Taraftından Yapıldı. 20.11.2013</p> </div> <div style="width: 20%;"> <p>M. Samil POYRAZ Büro Şefi Büro kontrolü yapıldı. 22.11.2013</p> </div> <div style="width: 20%;"> <p>Mehmet AKYÜZ İmar ve Şehircilik Müdür Yrd.</p> </div> <div style="width: 20%;"> <p>Cengiz ÜRKUN İmar ve Şehircilik Müdürü</p> </div> <div style="width: 20%; text-align: right;"> <p>Sadık ÇİZKAYA Teknik Başkan Yrd.</p> </div> </div>						

9.2. Plan Notları

1/1000 ÖLÇEKLİ ALTUNİZADE BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI (18.03.1991 t.t.'li)

- 1- Çekme ve çatı katı yapılamaz.
- 2- Eğimden dolayı birden fazla iskân katı kazanılamaz. Kazanılan iskân katı K.A.K.S.'a dâhil değildir. Birden fazla bodrum katı kazanılması halinde bu alanlar bağımsız bölüm tesis edilmeden ortak alanlar veya otopark olarak kullanılabilir. Otopark girişleri dışında bodrum katlara tretuvar ve tabii zemin hafredilerek giriş yapılamaz.
- 3- Açık ve kapalı çıkmalar K.A.K.S.'a dâhil değildir.
- 4- Bütün parsellerde mevcut ağaçlar korunacaktır. Ağaç revizyonu yapılmadan uygulama yapılamaz.
- 5- Taşınmaz Kültür ve Tabiat varlıkları Koruma Kurulunca tescilli eski eserler korunacaktır. Yeni inşaatlarda T.K.ve T.V. Yüksek Kurulu'nun kararı alınacaktır.
- 6- Çevre yolundan cephe alan parsellerde, istimlak sınırı içindeki parsellerde Karayolları Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- 7- Bila bedel terkinlerde inşaat hesabı brüt parsel üzerinden yapılır.
- 8- Resmi- umumi binalarda bodrum katta parsel tamamında otopark yapılabilir.
- 9- Ayrık nizamaya uygun olmayan parsellerde (T.A.K.S. ve K.A.K.S.) uygun olmak koşulu ile belediyesince blok etüdü yapılarak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 10- Kentsel hizmet alanlarında, idari ve kültürel tesis alanlarında, toplu konut alanlarında avan projeye göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.
- 11- İmar uygulama planında belirlenmeyen hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği koşulları geçerlidir.
- 12- Planlama alanındaki Yönetici Merkez Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesinde T.A.K.S.=0,35 K.A.K.S. = 0,75, H= 9.50 m., Ön Bahçe en az: 5.00 m., Yan bahçe en az: 4.00 m.,Arka bahçe en az: 5.00 m., İfraz koşulu: Parsel büyüklüğü en az 1000 m², Parsel cephesi en az 18.00 m.
- 13-KONUT ALANLARINDA
İfraz koşulu: Parsel büyüklüğü en az 2000 m², Parsel cephesi en az 18.00 m.
- 14-İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- 15-Planda açıklanmayan konularda öncelikle 1/5000 ölçekli plan notu ve plan koşulları geçerlidir.
- 16-Aktaş elektrik taleplerinde TEK görüşü alınacak.

13.12 2013 t.t.'li 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTU TADİLATI

Çatı arası kullanımlarda yürürlükteki İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Üzerinde mevcut bina bulunan parsellerde binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde eğimden dolayı açığa çıkan 1. ve 2. bodrum katlar iskan edilebilir, KAKS'a dahil değildir, iskan edilen bodrum katlarda TAKS değeri aşılamaz, üzerinde bina bulunmayan parsellerin bina bulunan parsellerle tevhid halinde sadece bina bulunan parselde bu hüküm geçerli olacaktır. Boş parsellerde ifraz, tevhid sınır tashihi vb. hiçbir durumda bu hüküm uygulanmaz.

Planda h=2 kat verilen alanlarda maksimum bina yüksekliği 7.50 m, h=3 kat verilen yerlerde 11.00 m, h=4 kat verilen yerlerde 14.50 m, h=5 kat verilen yerlerde 18.00 m uygulanacaktır.

10. EMSALLER

AYANOĞLU GROUP TAN ACIBADEM CADDE ÜZERİ 4+1 160m2 SIFIR DAİRE

1.280.000 TL

İstanbul / Üsküdar / Acıbadem Mah.

İlan No: 202002079

İlan Tarihi: 27 Aralık 2019

Emlak Tipi: Sifir Daire

m²: 160

Odun Sepeti: 4+1

Bina Yaşı: 8

Bahçe/Çim Alan: 4

Kat Sayısı: 8

İstisna: Doğalgaz (Kombi)

Banyo Sayısı: 3

Eyvan: Hayır

Kullanım Durumu: Boş

Misil İçerisinde: Hayır

Ardat (TL): Belirtilmemiş

Krediye Uygun: Evet

Kimden: Erkek Oturdular

Taksit: Hayır

AYANOĞLU GAYRİMENKUL

Ayanoğlu Grup

Tel: 0 (312) 347 25 00

0 (312) 347 25 00

EMlak aramanızı buradan detaylandırın

13 Fotoğraf

San Detayları Konumu

Açıklama

- ACIBADEM CADDESİNE PARALEL Bİ ARKA SOKAĞINDA SIFIR LÜX OTOPARKLI GENİŞ DAİRE.
- 4+1 160m2
- MERKEZİ LOKASYONLARA BİR YERİTİ ÜSKÜDAR MİNİBÜSLEMI GÜNDEMEN GEÇMEKTEDİR.
- TAKSİ MİNİBÜS OTOBUS METROBUS DURAĞI OKUL HASTANE AKARYAZI AVM ÇEŞİTLİ RESTAURANT VE CAPELERE YÜRÜME MESAFESİ YOK BİLE DİFEBİLİRİZ.
- KAÇMAYACAĞI LOKASYONDA VE GÜZELLİKTE UYGUN FİYATLI ARA KAT DAİRE
- İLETİŞİM: 0312 048 96 83 - 0312 483 08 14 - 0312 347 2500

ACIBADEM CADDESİ ÜZERİNDE 1+1 FIRSAT

585.000 TL

İstanbul / Üsküdar / Acıbadem Mah.

İlan No: 240111720

İlan Tarihi: 02 Ocak 2019

Emlak Tipi: Sifir Daire

m²: 80

Odun Sepeti: 1+1

Bina Yaşı: 8

Bahçe/Çim Alan: Dörtüncü Kat

Kat Sayısı: 8

İstisna: Doğalgaz (Kombi)

Banyo Sayısı: 1

Eyvan: Hayır

Kullanım Durumu: Boş

Misil İçerisinde: Hayır

Ardat (TL): Belirtilmemiş

Krediye Uygun: Evet

Kimden: Erkek Oturdular

Taksit: Hayır

AYAN PRAMET

Kuzey Çoğun

Tel: 0 (312) 327 30 30

0 (312) 204 81 00

EMlak aramanızı buradan detaylandırın

18 Fotoğraf

San Detayları Konumu

Açıklama

ACIBADEM CADDESİ ÜZERİNDE

1+1 80 M2

KAPALI OTOPARKLI EMSALSİZ DAİRE

DETAYLAR İÇİN ARAYINIZ

SU SARAL

www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satlik-acibadem-caddesin-de-yeni-sifir-binada-ara-kat-daire-231638522/detay

sahibinden.com

ACIBADEM CADDESİN DE YENİ,SIFIR BİNADA ARA KAT DAİRE

820.000 TL

İstanbul / Üsküdar / Acibadem Mah.

İlan No 231638522

İlan Tarihi 03 Ocak 2019

Emlak Tipi Apart Daire

Alan 105 m²

Odaların Sayısı 2+1

Bina Yaşı 5

Dünya'daki Kat 2

Kat Sayısı 4

İstina Doğalgaz (Kombi)

Banyo Sayısı 1

Eyalet Hakkari

Kullanım Durumu Erişim

Site İçerisinde Havuz

Araba (TL) 40

Krediye Uygun Evet

Kimden Emlak Ofisinden

Taksit Havuz

Metin Gürhan

Tel: 0 (312) 326 11 14

Dep: 0 (312) 287 25 79

Q Fotoğraflı Eklenti (Mega Foto)

811 Fotoğraf

Açıklama

ACIBADEM CADDESİ ÜZERİNDE YENİ SIFIR BİNADA SON DAİRE ARANIRIZ !!

www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satlik-acibadem-in-en-guzel-daيره-satiliyor-3+1-caddede-akilli-bina-229206153/detay

sahibinden.com

ACIBADEMİN EN GÜZEL DAİRESİ SATILYOR 3+1 CADDEDE AKILLI BİNA

825.000 TL

İstanbul / Üsküdar / Acibadem Mah.

İlan No 229206153

İlan Tarihi 08 Aralık 2018

Emlak Tipi Apart Daire

Alan 106 m²

Odaların Sayısı 3+1

Bina Yaşı 6

Dünya'daki Kat 1

Kat Sayısı 3

İstina Doğalgaz (Kombi)

Banyo Sayısı 2

Eyalet Hakkari

Kullanım Durumu Mük. Sahibi

Site İçerisinde Havuz

Araba (TL) Belirtilmemiş

Krediye Uygun Evet

Kimden Emlak Ofisinden

Taksit Evet

Tahir Serikaya

Tel: 0 (312) 414 44 45

Dep: 0 (312) 777 75 97

Q Fotoğraflı Eklenti (Mega Foto)

822 Fotoğraf

Açıklama

OPTİMUM EMLAK ve DANIŞMANLIK

Şehrin merkezinde, yapım hareketliliği sürekli olarak devam eden Üsküdar Acibadem'de, ulu emlak hareketliliği için vakitleri sıkı tutan birer. Anadolü piyasasının en prestijli sitelerinin merkezlerinde olan serikaya, banyo ve mükemmel işlevde.

www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-acibadem-caddesinde-en-guzel-yerinde-2-plus-1-sifir-daire-25725538/detail

sahibinden.com

ACIBADEM CADDESİNİN EN GÜZEL YERİNDE 2+1 SIFIR DAİRE

678.000 TL

İstanbul / Üsküdar / Acibadem Mah.

İlan No: 230720838

İlan Tarihi: 08 Aralık 2015

Emlak Tipi: Satılık Daire

m²: 85

Odaların Sayısı: 2+1

Bina Yaşı: 8

Dünyaoluğu Kat: 1

Kat Sayısı: 9

Isınma: Doğalgaz (Kombi)

Banyo Sayısı: 1

Eyalet: Hakkari

Kullanım Durumu: Boş

Misil İçerisinde: Hayır

Arsat (TL): Belirtilmemiş

Krediye Uygun: Hayır

Kimden: Emlak Ofisinden

Taksit: Hayır

Coşkun Soyskan

0 (210) 545 00 00

0 (054) 088 00 33

Açıklama

COŞKUN SOYKANDAN:
ACIBADEM CADDESİNDE, SIFIR BİNADA 2+1 ULTRA LÜKS DAİRE.
DAHA DETAYLI BİLGİ İÇİN LÜTFEN DANIŞINIZ.

Özellikler

www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-coşkun-soyskan-dan-acibadem-caddesinde-sifir-2-plus-1-satilik-daire-194574787/detail

sahibinden.com

COŞKUN SOYKAN'DAN; ACIBADEM CADDESİNDE, SIFIR 2+1 SATILIK DAİRE

1.000.000 TL

İstanbul / Üsküdar / Acibadem Mah.

İlan No: 194074787

İlan Tarihi: 28 Aralık 2015

Emlak Tipi: Satılık Daire

m²: 100

Odaların Sayısı: 2+1

Bina Yaşı: 8

Dünyaoluğu Kat: 3

Kat Sayısı: 7

Isınma: Doğalgaz (Kombi)

Banyo Sayısı: 1

Eyalet: Hakkari

Kullanım Durumu: Boş

Misil İçerisinde: Hayır

Arsat (TL): 75

Krediye Uygun: Evet

Kimden: Emlak Ofisinden

Taksit: Hayır

Coşkun Soyskan

0 (210) 545 00 00

0 (054) 088 00 33

Açıklama

COŞKUN SOYKANDAN;
ACIBADEM NİŞANTAŞI BÖLGESİNDE ANA CADDE ÜZERİNDE METROBÜSE YAKIN KONUMDA, KULLANILMIŞ SIFIR 2+1 DAİRE.
DAHA DETAYLI BİLGİ İÇİN LÜTFEN DANIŞINIZ.

TURYAP FAKÜLTE'DEN ANA CADDE ÜZERİ YENİ BİNADA 2+1

900.000 TL

İstanbul / Üsküdar / Acıbadem Mah.

İlan No: 254112738

İlan Tarihi: 17 Aralık 2015

Emlak Tipi: Satın Dama

m²: 80

Odaların Sayısı: 2+1

Bina Yaşı: 5

Dünya Kat: 2

Kat Sayısı: 3

İstina: Doğalgaz (Kombi)

Banyo Sayısı: 1

Eğilim: Hacı

Kullanım Durumu: Kiracı

Mis. İçerisinde: Hacı

Abit (TL): Belirtilmemiş

Krediye Uygun: Evet

Kimden: Emrak Otbinden

Taksit: Hacı

ALİ BURAK TURKOĞLU

Tel: 0 (212) 325 50 51

Cep: 0 (532) 000 30 57

Açıklama

-DAREHİZ ACIBADEM ANA CADDE ÜZERİNDEDİR.
-İNŞAATIMIZ BİTİMİŞ ÖLÜP ÖTÜRÜM BAŞLANMIŞTIR.
-DARFİMİ7 İN ÖZİNE ANA CADDEYİ FARKIMIZTADIR

ACIBADEM ANA CADDE ÜZERİNDE SIFIR BİNADA ŞAHANE DUBLEKS

1.450.000 TL

İstanbul / Üsküdar / Acıbadem Mah.

İlan No: 251113030

İlan Tarihi: 08 Aralık 2015

Emlak Tipi: Satın Dama

m²: 160

Odaların Sayısı: 3+1

Bina Yaşı: 5

Dünya Kat: 4

Kat Sayısı: 4

İstina: Doğalgaz (Kombi)

Banyo Sayısı: 2

Eğilim: Hacı

Kullanım Durumu: Boş

Mis. İçerisinde: Hacı

Abit (TL): Belirtilmemiş

Krediye Uygun: Evet

Kimden: Emrak Otbinden

Taksit: Hacı

COŞKUN SOYKAN

Tel: 0 (212) 545 00 00

Cep: 0 (534) 088 00 13

Açıklama

COŞKUN SOYKANDAN:
ACIBADEM ANA CADDE ÜZERİNDE, ACIBADEMİN EN PRESTİJLİ BİNASINDA, ANA CADDEYE BAKAN BU SUPER LUKS DAİREYİ KAÇIRMAMAK İÇİN HEMEN BENİ ARATINIZ.
DAHA DETAYLI BİLGİ İÇİN LÜTFEN DANIŞINIZ.

www.sahibinden.com

AKAY DAN ACIBADEM CADDE ÜZERİ PROJE TEMMUZ 2016 TESLİM 4+1 180m

1.280.000 TL

İstanbul / Üsküdar / Acıbadem Mah.

İlan No: 241425477

İlan Tarihi: 03 Ocak 2016

Emlak Tipi: İşletme Daire

Alan: 180 m²

Odaların Sayısı: 4+1

Bina Yaşı: 5

Düzenlenen Kat: 4

Kat Sayısı: 4

İstina: Doğalgaz (Kombi)

Banyo Sayısı: 2

Eğilim: Hızır

Kullanım Durumu: Boş

Site İçerisinde: Hızır

Araba (TL): Belirtilmemiş

Krediye Uygun: Evet

Kimden: Emlak Ofisinden

Taksit: Hızır

Gülşem KARATAŞ

0 (216) 340 81 80

0 (032) 090 62 68

AKAY GAYRİMENKULDEN ACIBADEM CADDE ÜZERİ LÜX PROJE 4+1 180m DUBLEX DAİRE

İYİ KONUMDA BİLFEN OKULU, DOĞA KOLEJİ, METROBÜSE 5 DK YÜRÜME MESAFESİNDE MERKEZİ LOKASYONDA MANZARALI LÜX DAİRE 2016 TEMMUZ AYINDA TESLİM OLARAK BİTİRİLDİ.

www.sahibinden.com

KAÇMAZ dan.. CADDE ÜSTÜNDE, METROBÜSE YAKIN, TERASLI 160 M2 4+1

1.200.000 TL

İstanbul / Üsküdar / Acıbadem Mah.

İlan No: 219424203

İlan Tarihi: 10 Aralık 2015

Emlak Tipi: İşletme Daire

Alan: 160 m²

Odaların Sayısı: 4+1

Bina Yaşı: 5

Düzenlenen Kat: 4

Kat Sayısı: 4

İstina: Doğalgaz (Kombi)

Banyo Sayısı: 3

Eğilim: Hızır

Kullanım Durumu: Boş

Site İçerisinde: Hızır

Araba (TL): Belirtilmemiş

Krediye Uygun: Evet

Kimden: Emlak Ofisinden

Taksit: Hızır

Suzan KARA

0 (216) 545 11 24

0 (032) 027 30 10

ACIBADEM NİŞANTAŞI ANA CADDEDE, METROBÜSE ÇOK YAKIN, ACIBADEMİN EN GÜZEL YERİNDE, KOŞE BİNADA, KAPALI OTOPARKLI, ASANSÖRLÜ, TERASLI, EBEVEYN BANYOLU, ULTRA LÜKS, 4 ODA 1 SALON 160 M2 KULLANIM ALANLI DUBLEKS DAİRE.

DETAYLI BİLGİ VE SİZİN İÇİN YETKİLİ KAÇMAZ EMLAK ACIBADEM

www.sahibinden.com/ilanlar/akademi-konut-satilik-academy-world-den-cadde-uzeri-deniz-manzarali-dublex-225836348/detay

sahibinden.com

ACADEMY WORLD'den...CADDE ÜZERİ DENİZ MANZARALI DUBLEX

1.300.000 TL

İstanbul / Üsküdar / Acıbadem Mah.

İlan No: 220436308

İlan Tarihi: 11 Aralık 2015

Emlak Tipi: Satılık Daire

m²: 100

Odaların Sayısı: 4+1

Bina Yaşı: 5

Dubleksin Kat: 3

Kat Sayısı: 3

İhtiva: Doğalgaz (Kamulu)

Banyo Sayısı: 2

Eğilim: Hızır

Kullanım Durumu: Boş

Misil İçerisinde: Hızır

Anlaş (TL): Belirtilmemiş

Krediye Uygun: Evet

Kimden: Emlak Ofisinden

Taksit: Hızır

YERLİ AKAY

0 (216) 429 59 45

0 (540) 515 44 58

ACADEMY WORLD GAYRİMENKUL'den...ACIBADEM NİŞANTAŞI BÖLGESİNDE METROBÜSÜN HEMEN YANI BAŞINDA TEMELİ ATILMIŞ BENİNA DA ARKA CEPHE FULL DENİZ MANZARALI ÖNÜ KAPANMAZ 4+1,165m² BRÜT 130m² NET ALANLI TERASLI LUX DUBLEX SATILIK DAİRE

DAİREMİZ KAT PLANI ALT KAT

SALON:29m² MUTFAK:14m² Y ODASI:19m² BANYO:4.20m² ANTRE:7m²

www.sahibinden.com/ilanlar/akademi-konut-satilik-ayanoglu-group-tan-acibadem-caddesinde-deniz-manzarali-5-plus2dublex-226279507/detay

sahibinden.com

AYANOĞLU GROUP TAN ACIBADEM CADDESİNDE DENİZ MANZARALI 5+2DUB...

1.950.000 TL

İstanbul / Üsküdar / Acıbadem Mah.

İlan No: 220279507

İlan Tarihi: 27 Aralık 2015

Emlak Tipi: Satılık Daire

m²: 240

Odaların Sayısı: 5+2

Bina Yaşı: 5

Dubleksin Kat: 5

Kat Sayısı: 5

İhtiva: Doğalgaz (Kamulu)

Banyo Sayısı: 3

Eğilim: Hızır

Kullanım Durumu: Boş

Misil İçerisinde: Hızır

Anlaş (TL): Belirtilmemiş

Krediye Uygun: Evet

Kimden: Emlak Ofisinden

Taksit: Hızır

AYANOĞLU LAYKİBENLİ

AYANOĞLU Grup

0 (532) 347 25 60

ACIBADEM CADDESİ ÜZERİNDE SIFIR LUXS DENİZ MANZARALI DUBLEKS DAİRE

5+2 195m² 3+1 AŞAĞIDA 99m² 2+1 YUKARIDA MEVDUT OLAN ODA SAYISIDIR. SADET TERAS VE TERASLARIN HEPSİ DENİZ MANZARALIDIR.

ONUNDEN ÜSKÜDAR-KADIKÖY-LİBADEYE-UMRANİYE-UNALAN-ÖRNEK MAHALLESİ-KUÇUK VE BÜYÜK ÇAMLIKA GİBİ ÇEŞTİRLİ MERKEZ LOKA SYONLARI OTOBUS,MINİBÜS GİBİ VESİTLER GEÇMEKTEDİR.

MARKET-TAKSİ DURAĞI-METROBÜS DURAĞI-OTOBUS DURAĞI-AKASYA AVM-OKUL-HASTANE-RESTAURANT VE CAFE LERE YURU MESAFESİ BİLE YOK DİYEBİLİRİZ.

11. DEĞERLEME VE SONUÇ

Değerlemede emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde; karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilen mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Binanın yıkılıyor olması göz önüne alınarak sunulan taslak proje ile karşılaştırma yapılmıştır.

Bu işlem için geçerli yasaların kabul ettiği kurallar çerçevesinde; mevcut arsa paylarının, bağımsız bölümlerin kat irtifakının kurulduğu yıldaki değerini vermesi ve yasal dağılımın da bu paylara göre yapılması gereği mevcut arsa payları esas alınmış ve bu paylara göre yeni yapılacak binadan alınması gereken pay ile taslak proje sonucu alınacak haklar karşılaştırılmış ve 8. bölümün sonundaki tabloda bunlar belirlenmiştir.

6306 Sayılı yasa, arsa paylarına göre 2/3 çoğunluk sağlanmasını öngörse ve itiraz edenlerin hakları, arsa payı değeri üzerinden icrai satışa çıksa da burada arsa payının “kat irtifakının konulduğu yıla” göre bağımsızların değeriyle orantılı verilmesinin getirdiği bir sakınca bulunmaktadır. O da bağımsızın geçen süre içinde kazandığı şerefiyedir. Bu daha sonradan açılan bir deniz manzarası da olabilir, iş yeri olarak açılmış kullanım alanları vs. de olabilir. Her ne kadar bu durum bina yeniden yapıldığı zaman arsa paylarında oynama yapabileceğinden bir şerefiye farkı doğursa da mevcut arsa payına düşen arsa değerinde de etkindir. Bu nedenle daha sağlıklı bir analiz için nihai apartman toplantısından önce SPK lı firmalardan birine düzenlettirilecek değerlendirme raporunda belirlenen şerefiyeli arsa payı değerleri oranında bir paylaşım çalışması yapılması daha doğru sonuç verecektir.

Ancak bu çalışma henüz tam netleşmemiş bir proje üzerinden yapılmış olup, bölgedeki fiyatların da tam oturmamış olması nedeni ile değişkenlik gösterebilir. Genel geçer kabul edilmiş yanılma payı %20 dir. Ayrıca çalışma ilk kat irtifakının kurulduğu yıldaki değerlere bağlı arsa payları ile karşılaştırıldığından, güncel kazanılmış şerefiyeler yok sayılmıştır.

Archi Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş

Nurcan NEŞELİ

Ö. Önder NEŞELİ

12. FOTOĞRAFLAR VE EKLER





PROJE DOSYASI

Handwritten notes:
M. S. K. / 20.10.2004
M. S. K. / 20.10.2004

ANIL
MİMARLIK MÜHÜRÜ / M. S. K. / 20.10.2004

Adı Soyadı	Adı Soyadı	Yazma	Yazma	Yazma
M. S. K.	M. S. K.	M. S. K.	M. S. K.	M. S. K.

YAPILAN YER

YER	YAPILAN YER	YAPILAN YER
Adı Soyadı	M. S. K.	M. S. K.
Soyadı	M. S. K.	M. S. K.
Yazma No	73	M. S. K.
Adı Soyadı	61	M. S. K.
Yazma No	44	M. S. K.

BELEDİYESİ / İMAR HEDİFLERİ

PROJE NO:

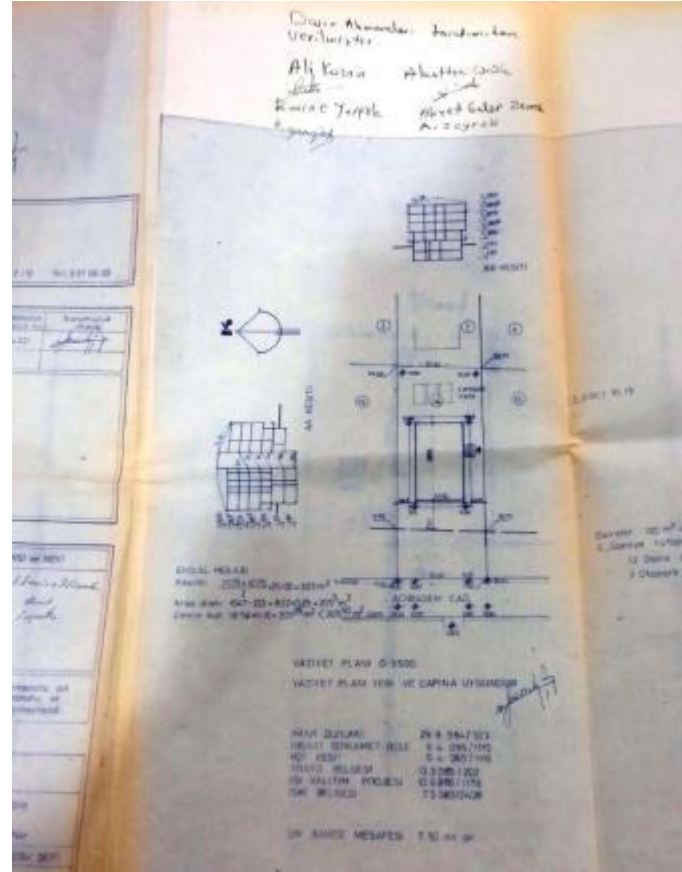
STATİK İNCELEMİŞ KONTROL EDİLEN

MİMARİ PROJEYİ KONTROL VE TAYİN EDENİN

Adı Soyadı / İmza / İsimi MÜHÜR

RAPORTÖR / İMZA / İMZA

TUĞSAT / İMZA / İMZA



Türkiye Cumhuriyeti

Liste 15295

T.C.
KADIKÖY BELEDİYESİ

KADIKÖY

YERİ: İZMİR

YERİNİN ADI: ÇUKUR

YERİNİN NO: 73 **Ada No:** 61 **Parçanın No:** 14

YERİNİN KATLARI: 3 kat

YERİNİN KATLARININ ALANLARI: 1. Kat 300 m², 2. Kat 300 m², 3. Kat 300 m²

YERİNİN KATLARININ YERİNE İHTİSAP EDİLEN ALANLARI: 1. Kat 300 m², 2. Kat 300 m², 3. Kat 300 m²

YERİNİN NO	KAT NO	KAT ADI	YERİNİN ADI	ARSA PAYI	ORTAKLIK	KADIKÖY BELEDİYESİ	MALİKİ	İMZA
1	1	BEDİRİN	DAİRE	300/33	---	---	ALAATTIN ÇOCUK	---
2	2	BEDİRİN	DAİRE	300/33	---	---	ALI KOZAN	---
3	3	ZEMİN	DAİRE	300/64	---	---	ALAATTIN ÇOCUK	---
4	4	ZEMİN	DAİRE	300/64	---	---	ALI KOZAN	---
5	5	1.01 K.	DAİRE	300/96	---	---	ARDET GALİP ZETİNK	---
6	6	1.01 K.	DAİRE	300/96	---	---	ARDET GALİP ZETİNK	---
7	7	1.01 K.	DAİRE	300/96	---	---	ARDET GALİP ZETİNK	---
8	8	2.01 K.	DAİRE	300/96	---	---	ALI KOZAN	---
9	9	2.01 K.	DAİRE	300/96	---	---	ARDET GALİP ZETİNK	---
10	10	2.01 K.	DAİRE	300/96	---	---	ALI KOZAN	---
11	11	3.00 K.	DAİRE	300/96	---	---	ALAATTIN ÇOCUK	---
12	12	3.00 K.	DAİRE	300/96	---	---	ARDET GALİP ZETİNK	---
13	13	3.00 K.	DAİRE	300/96	---	---	ALI KOZAN	---
14	14	3.00 K.	DAİRE	300/96	---	---	ARDET GALİP ZETİNK	---

Tezlik 15 (onuz) beğenilmektedir.

EMİN YERLİK
Kadıköy Mahallesi No. 175/1 Kadıköy-İst.

ALI KOZAN

ARDET GALİP ZETİNK
Mülki Sefere

A. Zeyrek

T.C.
KADIKÖY BELEDİYESİ

B. Zeyrek

20 m²'den küçük olduğundan
topoğrafik hesaba ile
Oran 6 = 2.17
Oran gerekir

3 (Üç) beğenilmektedir.

YAPININ		SAHİBİ		ALI KOZAN - ALAATTIN ÇOCUK ve HİS					
		KULLANMA AMACI		KONUT					
YAPININ									
Bölge	İçmesi	Mahallesi	Sokağı	Pafta	Ada	Parçesi	İmar Durumu		
İstanbul	Üsküdar	Bulgurlu	Acıbadem	73	61	14	358-964		
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ									
Mimarlık	Statik	Maliyet	Kat	ALANI	İnşaat	Tabiiyat	En büyük	En yüksek	Oran
hiz	hiz	grubu	adedi	m ²	ay	ölçümü	m	m	m ²
3	2	3	6	300	18	BAK	655	290	200
ÖLÇEK		MİMARİ		ÇİZİM					
		1/50	1/50	KONTROL					
		STATİK		1/20					

TAKBİS ÇIKTISI

ÖZEL BİLGİ OLDUĞUNDAN RAPORDAN ÇIKARTILMIŞTIR.

13. SERTİFİKALAR

SPK LİSANS BELGELERİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 08.02.2008	No : 400501
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Ömer Önder NEŞELİ	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN
	