



ÇÖZÜM MODELİ 4 : YAYLAŞEHİR PROJEMİZ İÇİN BAŞKA ALTERNATİF ÇÖZÜMLER ÇALIŞMALARI ÖZETİ

GİRİŞ

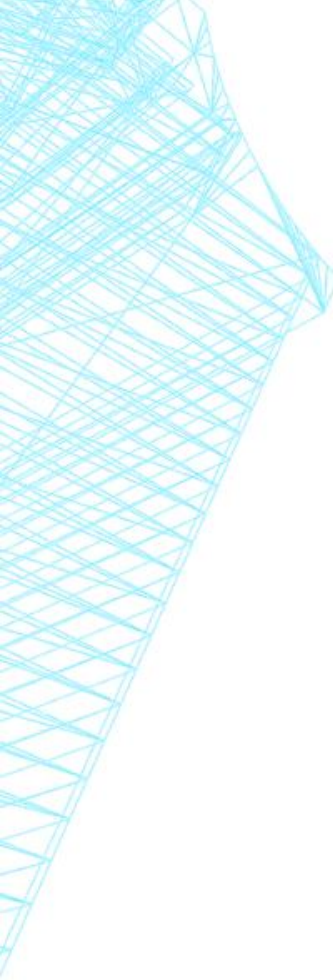
Bu Çalışmada YAYLAŞEHİR PROJEMİZİN 2018 yılında başlanması ve 5- 7 yıllık bir süreçte üye aidatları esas alınarak projenin hayata geçirilmesinden hareket edilmiştir.İlk aşamada 3000 adet villanın belirlenecek aşamada (kaba yapı veya ileri kaba (dekorasyona hazır) şeklinde) üyelere teslim edilmesi hedeflenmektedir.

Bu amaca yönelik olarak süreç içinde alanlarımız değerlendirileceğinden dolayı **gelir getirici alanların** (çok katlı, 577 villa, ticaret alanları, hastahane ve üniversite alanı v.b) değerlendirilmesiyle elde edilecek **imkanlar ve satış gelirleri ile** projenin üye üzerindeki yükü önce hafifletilerek daha sonra belki tamamen kaldırılarak proje tamamlanabilecektir.

1) Villa m2 leri inşaat alanı 225 m2 yapılması halinde;

2) Mevcut çok katlı Konutlarımızdan ortaklara birer konut (İleri kaba veya anahtar teslimi) yapıp teslim edilerek projeni hayata geçirilmesi

3) Villa parselleri çokkatlıya dönüştürülmesi (200 m2 inşaat alanlı, konut sayısı sabit, en fazla 4 katlı) halinde;



Giderlerimiz aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

1. **ÜYE VİLLALARI (Sedef tipi 225 M2 villa için güncel maliyet hesaplanmıştır)**
2. ALTYAPI (İlgili kurumlarca yaptırılması yoluna gidilebilir.)
3. PROJE YÖNETİMİ (Projeyi yönetecek teknik ekibin maliyetleri)
4. PROJE MÜELLİFLİĞİ (Tasarım/proje hizmetleri maliyetleri)
5. RUHSAT (Resmi kurumlara ödenecek her türlü harc, vs.)
6. YAPI DENETİM (Yasa gereği alınması gereken hizmetler)
7. GENEL GİDER (Saha güvenliği, işçi kampı, birlik şantiye ofisi vs.)

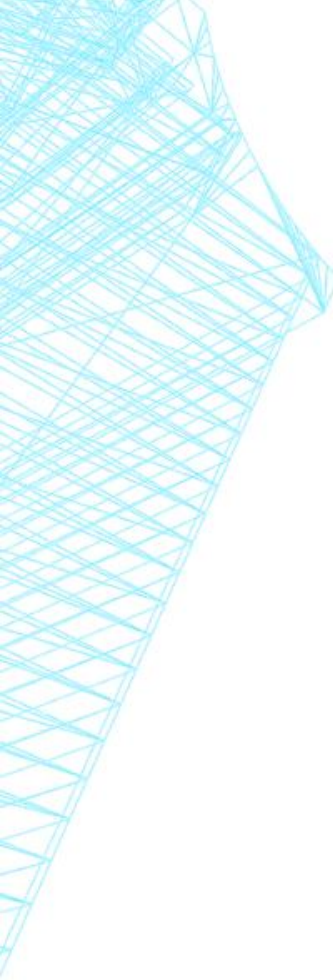
VİLLA SEDEF PERSPEKTİF



SEDEF VİLLA YAKLAŞIK İNŞAAT MALİYETİ (GÜNCEL)

VİLLA TEMEL HAFRİYATI	3.568,20 ₺
VİLLA TEMEL YAPIMI (GROB.İZO.-KALIP-DEMİR-BETON)	32.350,43 ₺
VİLLA BODRUM KAT BETONARME YAPIMI	42.226,98 ₺
VİLLA ZEMİN KAT BETONARME YAPIMI	33.781,58 ₺
VİLLA 1. KAT ve ÇATI BETONARME YAPIMI	41.804,71 ₺
VİLLA DUVAR İMALATI	28.759,20 ₺
VİLLA ÇATI İMALATI	35.000,00 ₺
ARA TOPLAM "KABA" (BETONARME+DUVAR+ÇATI)	217.491,10 ₺
VİLLA ALÇI SIVA İMALATI	20.438,25 ₺
VİLLA KARA SIVA İMALATI	3.382,00 ₺
VİLLA ŞAP İMALATI	18.584,86 ₺
VİLLA DIŞ CEPHE İMALATI	64.285,53 ₺
VİLLA İÇİ ELEKTRİK TESİSATI	6.933,88 ₺
VİLLA İÇİ MEKANİK TESİSATI	5.350,51 ₺
VİLLA İÇİ KALORİFER TESİSATI	10.701,03 ₺
VİLLA İÇİ KLİMA TESİSATI	2.675,26 ₺
ARA TOPLAM "İLERİ KABA"	132.351,31 ₺
TOPLAM	349.842,42 ₺

SEDEF VİLLA YAKLAŞIK İNŞAAT MALİYETİ (225 M2)	
VİLLA TEMEL HAFRİYATI	3.568,20 TL
VİLLA TEMEL YAPIMI (GROB. İZO.- KALIP-DEMİR-BETON)	18.940,69 TL
VİLLA BODRUM KAT BETONARME YAPIMI	23.752,68 TL
VİLLA ZEMİN KAT BETONARME YAPIMI	19.002,14 TL
VİLLA 1. KAT ve ÇATI BETONARME YAPIMI	23.515,15 TL
VİLLA DUVAR İMALATI	16.402,78 TL
VİLLA ÇATI İMALATI	20.250,00 TL
ARA TOPLAM " KABA"(BETONARME+DUVAR+ÇATI)	125.431,64 TL
VİLLA ALÇI SIVA	11.656,93 TL
VİLLA KARA SIVA İMALATI	1.928,92 TL
VİLLA ŞAP İMALATI	10.453,98 TL
VİLLA DIŞ CEPHE İMALATI	39.064,28 TL
VİLLA İÇİ ELEKTRİK TESİSATI	3.900,30 TL
VİLLA İÇİ MEKANİK TESİSATI	3.009,66 TL
VİLLA İÇİ KALORİFER TESİSATI	6.019,33 TL
VİLLA İÇİ KLİMA TESİSATI	1.504,83 TL
ARA TOPLAM " İLERİ KABA"	77.538,23 TL
TOPLAM	202.969,87 TL



VİLLA KABA İNŞAAT MALİYETİ (BETONARME+DUVAR+ÇATI) : 125.431,64 TL

İNŞAAT YAPIM SÜRECİ;

a)-5 YIL (60 ay) HEDEFLENDİĞİNDE,

AİDATLAR 2.083 TL

b)-7 YIL (84 ay) HEDEFLENDİĞİNDE,

AİDATLAR 1.488 TL OLMASI GEREKİR.

VİLLA İLERİ KABA İNŞAAT MALİYETİ (NATAMAM) : 202.969,87 TL

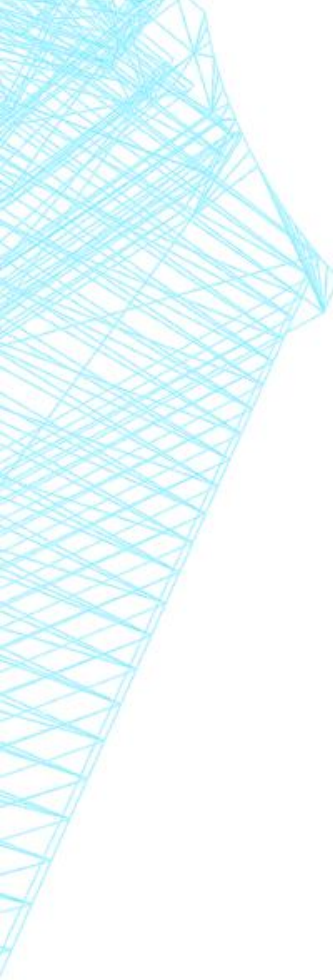
İNŞAAT YAPIM SÜRECİ;

a)-5 YIL (60 ay) HEDEFLENDİĞİNDE,

AİDATLAR 3.366 TL

b)-7 YIL (84 ay) HEDEFLENDİĞİNDE,

AİDATLAR 2.404 TL OLMASI GEREKİR.



ÇOKKATLI KONUT ANAHTAR TESLİMİ Y MALİYET : 215.000,00 TL

İNŞAAT YAPIM SÜRECİ;

a)-5 YIL (60 ay) HEDEFLENDİĞİNDE,

AİDATLAR 3.500 .00 TL

b)-7 YIL (84 ay) HEDEFLENDİĞİNDE,

AİDATLAR 2.560.00 TL OLMASI GEREKİR.

ÇOKKATLI İLERİ KABA İNŞAAT Y MALİYETİ (NATAMAM) :125.000,00 TL

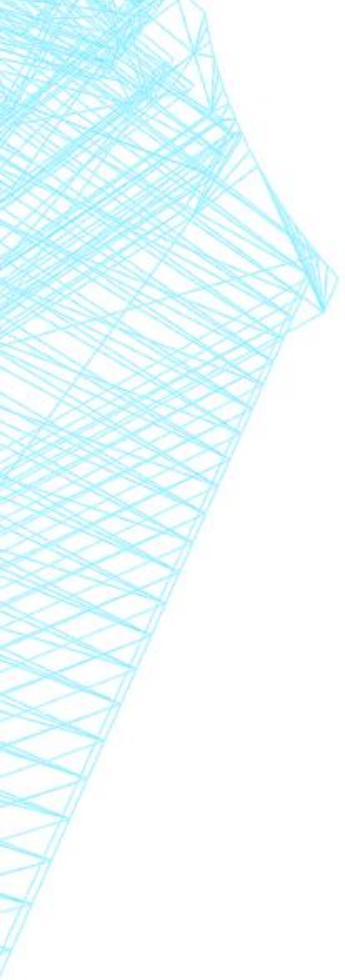
İNŞAAT YAPIM SÜRECİ;

a)-5 YIL (60 ay) HEDEFLENDİĞİNDE,

AİDATLAR 2.083 TL

b)-7 YIL (84 ay) HEDEFLENDİĞİNDE,

AİDATLAR 1.488.00 TL OLMASI GEREKİR.



İsteyen Kooperatifler Villa yerine alanlarında kendi üyelerine çok katlı(4 kat) konut da düşünebilirler. Tevhit işlemi yanında kısmi plan çalışmaları gerekebilir.Bu durumda maliyetler daha da düşecektir.

Ayrıca bir başka yol olarak mevcut çok katlılarımızdan üyelerimize bir çok katlı yaparak diğer alanların daha sonra değerlendirilmesi yoluna da gidilebilir.

Bu yolla ayrıca çok katlılardan 1000 er konutu bitirerek kura çekimiyle üyelere teslim ederek sonraki etaplara aynı şekilde devam edilecek bir yol da izlenebilir.

OLUMLU DEĞERLENDİRİLEBİLECEK HUSUSLAR

Villalarımızın 225 M2 ye küçüklüğümüz takdirde mevcut emsalden artacak olan emsali çok katlılara transfer ederek ya da bir kısım villa alanında çok katlı ya dönüştürerek çok katlı sayımızı artırabiliriz. **Bu durumda yaklaşık 1300 çok katlı konut avantajımız olabilir.**

Projenin bütüncül olarak başlayıp bitirilmesi açısından bir sorun olmadığı gibi bu süreç içinde daha da avantajlı olarak yatırımcılarla kat karşılığı anlaşmak her zaman mümkün olabilecektir. Böylece proje bütüncül olmaktan çıkmayacağı için değerinde herhangi bir kayıp olmayacaktır.

OLUMLU DEĞERLENDİRİLEBİLECEK HUSUSLAR

Bu yolla daha emniyetli bir yol haritası izlemiş olabiliriz.Zira inşaatlarımız istikrarla devam ederken alanımız inşaatlar başladığı için bütünüyle doğal olarak daha da değeri artmış olacaktır.

Bu süreçte diğer bütün alanlarımızı(Ticaret Merkezleri,Üniversite alanı,hastahane alanı,çok katlılarımız ve 577 villa alanlarımız v.b)sürekli değer kazanabileceğinden dolayı daha kazanımlı olarak değerlendirme imkanımız olabilecektir.

TEŞEKKÜR EDERİZ ...

