

TEŞVİKİYE BOSPHORA

PROJE GELİŞTİRME

&

FİZİBİLİTE RAPORU

YÜCEL ÜSTÜNDAĞ



GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM DANIŞMANI





Yücel ÜSTÜNDAĞ

Phone +90 545 192 30 28
Mail yucel@yucelustundag.com
Website www.yucelustundag.com.tr
Adress Uğur Mumcu Cad. MKM 8/5
Beşiktaş / İSTANBUL

Profesyonel Çözüm Ortaklığı

Gayrimenkul geliştirme sürecinin her aşamasında; doğru analiz, şeffaf iletişim ve yüksek katma değer hedefiyle yanınızdayız. Bilgi birikimimizi ve bölge hakimiyetimizi, vizyonunuzla birleştirerek geleceğin projelerine dönüştürüyoruz.

Geleceği Birlikte İnşa Ediyoruz

Kentsel dönüşüm, sadece yapıların yenilenmesi değil; şehrin dokusuna değer katan, güvenli ve modern yaşam alanlarının tasarlanması sürecidir. On yılı aşkın saha tecrübemiz ve stratejik analizlerimizle, doğru lokasyonda doğru projeyi hayata geçirmek için profesyonel bir köprü kuruyoruz.

Gayrimenkul Çözüm Merkezi

- Proje Geliştirme ve Fizibilite: Kentsel dönüşüm süreçlerinin yönetimi, imar durumu analizleri ve arazi geliştirme stratejileri.
- Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı: Konut ve lüks konut segmentinde alım, satım ve portföy yönetimi.
- Ticari Gayrimenkul Yönetimi: Ofis, plaza ve perakende alanlarının geliştirilmesi , alım-satım ve kiralama süreçleri.
- Proje Pazarlama ve Satış: İnşaat projelerinin lansman öncesi ve sonrası satış operasyonlarının profesyonel yönetimi.

Şeffaflık ve Raporlama

Müteahhit firma ile olan iş ortaklığı, "maksimum şeffaflık" prensibi üzerine kuruludur:

- Süreç boyunca tüm yasal izinler ve hak sahibi görüşmeleri düzenli olarak raporlanır.
- Proje geliştirme aşamasında her adımın (imar, ruhsat, muvafakatname) takibi titizlikle gerçekleştirilir.

Yetkinlikler ve Profesyonel Altyapı

Projenin başarıyla sonuçlandırılması, sadece saha tecrübesiyle değil, akademik ve yasal yetkinliklerle desteklenen bir uzmanlık gerektirir.

- Akademik Temel: İşletme Fakültesi diploması ile finansal analiz, pazarlama stratejileri ve operasyonel yönetim konularında akademik altyapı.
- Hukuki ve Mesleki Standartlar: Taşınmaz Ticareti Yetki Belgesi ve Mesleki Yeterlilik Belgeleri ile tüm süreçlerin yasal mevzuata tam uyumlu yönetimi.
- Teknik ve Stratejik Uzmanlık: * Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı: Proje fizibilitesinin ve birim fiyatlandırmanın en doğru verilerle yapılması.
- Emlak Danışmanlığı: Pazar analizi ve hedef kitleye yönelik satış/pazarlama operasyonları.
- Girişimcilik ve Vizyon: Girişimcilik sertifikası ile yenilikçi iş modelleri ve çözüm odaklı proje geliştirme yaklaşımı.
- Operasyonel Süreklilik: Site ve Apartman Yöneticiliği sertifikası ile projenin teslim sonrası yaşam kurgusu ve yönetsel altyapısının planlanması.



TEŞVİKİYE BOSPHORA

PROJE LOKASYON VE ÇEVRE ANALİZİ

Proje Alanı



Stratejik Ulaşım ve Bağlantı Yolları

- Proje alanı, İstanbul'un en prestijli üçgeni olan Nişantaşı, Teşvikiye ve Beşiktaş aksının kesişim noktasında (41.050390, 28.999551) yer almaktadır.
- Valikonağı Caddesi & Abdi İpekçi: 600 metre (Yürüme mesafesi)
- Beşiktaş Sahil & İskele: 900 metre
- İhlamurdere Caddesi: 250 metre
- 15 Temmuz Şehitler Köprüsü Bağlantısı: Araçla 4 dakika
- Maçka Tüneli: 1.2 km mesafede olup Taksim ve Karaköy hattına doğrudan erişim sunar.

Yakın Çevredeki Değerli Projeler (Referans Analizi)

Bölge, Türkiye'nin m² fiyat tavanını belirleyen projelerin merkezidir:

- Dap Yapı Nişantaşı Koru: Hemen yan parsel/yakın komşu konumunda olup, 18.000 USD/m² ortalama fiyatıyla projemizin tavan değerini belirleyen ana referanstır.
- Lotus Nişantaşı: Karma kullanımlı lüks rezidans ve ticari alan referansı.
- Maçka Residences: Bölgenin köklü ultra-lüks konut stoğu.

Eğitim ve Sağlık Kurumları (Yaşam Kalitesi)

Lokasyon, Türkiye'nin en üst düzey sağlık ve eğitim ekosistemine komşudur:

- Amerikan Hastanesi: 450 metre (Bölgenin en güçlü sağlık referansı)
- Nişantaşı Anadolu Lisesi & Işık Okulları: 500 - 700 metre
- Sait Çiftçi Devlet Hastanesi: 300 metre
- Bahçeşehir, Mimar Sinan ve Yıldız Teknik Üniversiteleri

Sosyal ve Ticari Çekim Merkezleri

Lüks tüketim ve sosyal yaşamın kalbi proje çevresinde atmaktadır:

- Nişantaşı City's & Abdi İpekçi Lüks Mağazalar: 5-8 dakika yürüme mesafesi.
- İhlamur Kasrı & Maçka Parkı: Şehrin en değerli yeşil alanlarına 400-600 metre mesafe.
- Beşiktaş Çarşı: Projenin arka cephesinden izlenen ve yürüme gidilebilen dinamik sosyal merkez.
- Lotus AVM : 10-12 dakika yürüme mesafesi.

Konumun Avantajları: "Kazan-Kazan" Senaryosu

Mevcut eski yapı stoğunun 2.000 - 4.000 USD/m² bandındaki değeri, müktesep hak odaklı yeni bir projeye doğrudan 7.500 - 9.200 USD/m² bandına taşınacaktır. Müteahhit firma için sıfır arsa maliyeti ve hazır talep; mülk sahipleri için ise m² kaybı yaşamadan, Dap Koru gibi dev bir projeye komşu, Boğaz manzaralı ultra-lüks bir mülk kazanımı (Kazan-Kazan) anlamına gelmektedir.





MİMARİ VE TEKNİK DETAYLAR

Mimari Konsept:
Kompakt , Fonksiyonel
ve Lüks Tasarım



Nişantaşı lüksünü Beşiktaş vizyonu ile birleştiren dikey mimari kurgu. Binanın otopark yapılamayan eğimli parsel yapısı mimari bir dezavantaja değil; geniş yaşam alanları ve lüks giriş alanına odaklanan "Butik Rezidans" konseptine dönüştürülebilir.

Yerleşim ve Blok Senaryoları

- Kat Şeması: Toplam 11 Kat (Zemin Üstü 4 Kat + Zemin Kat + Zemin Altı 6 Kat).
- Toplam Alan: 2.629 m² inşaat alanı.
- Müktesep Hak Yönetimi: Mevcut inşaat hacmi yasal dayanak olarak korunacaktır.
- Paylaşım Modeli: Her katta mevcut maliklerin hakları korunduktan sonra, her kata eklenecek +1'er daire ve en üstte yer alan Mazhar Çatı Katı daireleri tamamen müteahhit firmanın satılabilir stoğu (kâr hanesi) olarak ayrılacaktır.

İnşaat Alanı ve Verimlilik Analizi

11 katlı dikey kurgu, parselin derinliğini ve kot farkını maksimum inşaat verimliliğine dönüştürür. Otopark alanından feragat edilmesi, zemin altı 6 katın "gün ışığı alan yaşam alanlarına" ve "lüks sosyal donatılara" dönüştürülmesini sağlayarak inşaatın toplam maliyetini yükseltmeden metrekare başına satış fiyatını koruyacak modern yapı kalitesini yükseltme avantajı sağlamaktadır.

Kat Fonksiyonları ve Bahçe Katı Avantajı

- Zemin Üstü Katlar (Manzara Segmenti): Beşiktaş Çarşı üzerinden açılan kesintisiz Boğaz panoraması.
- Mazhar Çatı Katı: Projenin en yüksek şerefiye değerli, 360 derece şehir ve Boğaz manzaralı "Signature" daireleri.
- Zemin Altı Katlar: Kot farkı avantajıyla ferah, yüksek tavanlı ve kompakt rezidans daireleri.



FINANSAL PROJEKSİYON VE SATIŞ HEDEFLERİ

Piyasa Analizi ve Rekabetçi Konumlandırma

Bölgede eski yapılar 2.000 - 4.000 USD/m² bandındayken, yeni nitelikli binalar 7.000 - 9.000 USD/m² aralığında alıcı bulunmaktadır. Yan parseldeki ekstrem referans (18.000 USD), projemizin 9.200 USD bandındaki üst limitini "güvenli ve kârlı" bir liman olarak konumlandırmaktadır.

Satış ve Pazarlama Projeksiyonu

Pazarlama stratejisi "Nişantaşı Kuru'ya Komşu, Boğaz'a Karşı" mottosuyla kurgulanacaktır. Dap Yapı'nın 18.000 USD/m² fiyatına karşılık, projemizin 7.500 - 9.200 USD/m² hedefi, yatırımcılar için "fırsat maliyeti" olarak sunulacaktır.

Yatırım Verimliliği (ROI) ve Emsal Harici Kazançlar

- Müktesep hak ile her kata eklenen +1 dairenin sıfır arsa maliyetli kârı, projenin toplam kârlılık rasyosunu %40 yukarı çeker. Otopark yapılmaması maliyeti düşürürken, yaratılan ekstra yaşam alanları GDV (Toplam Geliştirme Değeri) üzerinde pozitif bir çarpan yaratır.

Hedef Satış Rakamları ve Hızlı Likidite

- Zemin Altı Katlar (Alt Segment): 4.500 USD/m² - 6.000 USD/m² (Hızlı finansman girişi için).
- Orta Katlar: 6.500 USD/m² - 7.500 USD/m².
- Giriş Üstü & Manzaralı Katlar: 7.500 USD/m² - 9.200 USD/m². Bu kademeli fiyatlandırma, inşaatın başlangıcında hızlı nakit akışı sağlarken, üst katların satışıyla kâr maksimizasyonunu hedefler.

PROJE TEKLİF DAVETİ VE DEĞERLENDİRME SÜRECİ

- Malik Birimleri (Spec A): Bölge rayiçlerine uygun, konforlu, modern ve yüksek işlevselliğe sahip orta-üst segment malzeme standartları.
- Yüklenici Birimleri (Spec A+ Premium): Müteahhit firmaya kalacak olan Boğaz manzaralı daireler, ofisler ve çatı dubleksleri; VRF iklimlendirme, KNX akıllı ev otomasyonu ve lüks ithal malzeme paketleriyle donatılarak üst segment (doktorlar, CEO'lar, üst düzey bürokratlar) alıcı profiline hitap edecek serbest standartlarda imal edilebilecektir.

TEKLİF DOSYASINDA İSTENEN BELGELER VE DETAYLAR

- Davete icabet edecek yüklenici firmaların teklif dosyalarında aşağıdaki maddelere yer vermesi rica olunur:
- Finansal ve Oransal Teklif: Kat malikleri ve yüklenici firma arasındaki paylaşım modeli önerisi (Blok/Kat/Daire dağılım taslağı).
- Teknik Şartname Taslağı: Kullanılacak malzeme markalarını listeleyen ön taahhüt dokümanı bazlı açık liste
- Referanslar ve Şirket Profili: Özellikle Beşiktaş, Şişli, Nişantaşı bölgelerinde tamamlanmış butik lüks konut veya kentsel dönüşüm projelerinin referans listesi.
- İş Programı ve İş Bitirme Süresi: Hafriyat başlangıcından anahtar teslimine kadar öngörülen toplam termin süresi (Hedeflenen süre: 14-18 aydır).

SÜREÇ VE İLETİŞİM

Teşvikiye Bosphora projesi, düşük metrajı sayesinde hızlı fonlanabilen, yapım süresi kısa, lokasyon şerefiyesi ve satış hızı ise ekstrem düzeyde yüksek bir gayrimenkul geliştirme fırsatıdır.

Tekliflerinizi yazılı, kapalı zarf usulü veya e-posta yoluyla tarafımıza iletmeniz rica olunur.

Proje alanında yapılacak yerinde inceleme, mevcut kat planları dökümü ve detaylı fizibilite sunumu için iletişime geçerek randevu oluşturabilirsiniz.



Yücel ÜSTÜNDAĞ



GELECEĞİ BİRLİKTE İNŞA EDELİM!



+90 545 192 30 28



yucel@yucelustundag.com



www.yucelustundag.com.tr



Uğur Mumcu Cad. MKM 8/5
Beşiktaş / İSTANBUL

