

SAPANCA
KONUT SİTESİ
ŞEREFİYE HESABI RAPORU

24 EYLÜL 2000

SAPANCA
KONUT SİTESİ
ŞEREFİYE HESABI RAPORU

Düzenleyen Alaattin Kanođlu
İmza

24 EYLÜL 2000

SAPANCA
KONUT SİTESİ
ŞEREFİYE HESABI RAPORU
DEĞERLENDİRME

24 EYLÜL 2000

KONUT BİRİMLERİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

BLOK-01

Genel Değerlendirme

Konum itibariyle batı ve güney yönlerinden komşu parsellere yakın. Sadece batı yönünde yapılaşma var, güney yönü açık. Arsanın en alt kotunda yer almakta. Önünde görüntüsünü kesen mevcut yapı ya da obje yok. Öndeki komşu parselin kamu mülkiyetinde orman niteliğinde oluşu ve eğiminden dolayı gelecekte de bu anlamda bir olumsuz gelişme olması düşük olasılık. Diğer binaların iç mekan oluşturacak şekilde konumlanmalarına karşılık, onlardan farklı olarak bağımsız ve dışarıya dönük bir karakteri var. İç mekan yaşamına katılmıyor. Buna karşılık görsel ve işitsel olarak iç mekandaki hareketlilikten daha az etkileniyor. Batı güneşinden etkilenmiyor. Site girişine ve güvenlik binasına en uzak konumda yer alıyor.

(a) Birimi'ne İlişkin Değerlendirme

İç yaşamdan (b) birimine göre daha fazla ve tamamen kopuk, dışarıya dönük ve bağımsız. İstendiğinde izole olabilme esnekliği var. Komşu parsellerden etkilenme olasılığı daha yüksek. Yatak odası batı güneşine kısmen açık. Havuzdan yararlanma oranı en az olan birim.

(b) Birimi'ne İlişkin Değerlendirme

İç yaşam açısından (a) birimine göre daha avantajlı, komşu parsellerden etkilenme olasılığı (a) birimine göre daha az. İç mekan hareketliliğinden (a) birimine göre daha fazla etkileniyor. İzole olabilme esnekliği (a) birimine göre daha az. Batı güneşinden etkilenmiyor. Havuzdan yararlanma oranı (a) birimine göre yüksek, diğer birimlere göre düşük.

BLOK-02

Genel Değerlendirme

Konum itibariyle sadece batı yönünden komşu parsele yakın. Bu yönde yapılaşma var. Arsanın en alt kotundaki birimden daha üst kotta yer almakta. Önünde görüntüsünü kısmen kesen mevcut yapı BLOK-01 yer alıyor. Öndeki komşu parselin kamu mülkiyetinde orman niteliğinde oluşu ve eğiminden dolayı gelecekte de bu anlamda bir olumsuz gelişme olması düşük olasılık. Göl manzarasına kottan dolayı ve yönlenme açısından diğer birimlere kıyasla daha fazla hakim. Site içindeki diğer birimler de görüntüsünü kesmediğinden en olumlu konumda yer alıyor. Diğer binalar gibi iç mekan oluşturacak şekilde konumlanmış durumda. İç mekan yaşamına katılıyor. Buna karşılık görsel ve işitsel olarak iç mekandaki hareketlilikten etkileniyor. Batı güneşinden etkilenmiyor. Site girişine ve güvenlik binasına uzak konumda yer alıyor.

(a) Birimi'ne İlişkin Değerlendirme

İç yaşamdan (b) birimine göre daha fazla kopuk, ancak tamamen değil. İstendiğinde izole olabilme esnekliği var, ancak oldukça düşük. Komşu parselden etkilenme olasılığı (b) birimine göre daha yüksek. Yatak odası batı güneşine kısmen açık. Havuzdan yararlanma oranı BLOK-01'e göre yüksek, (b) birimine göre az.

(b) Birimi'ne İlişkin Değerlendirme

İç yaşam açısından (a) birimine göre daha avantajlı, komşu parsellerden etkilenme olasılığı (a) birimine göre daha az. İç mekan hareketliliğinden (a) birimine göre daha fazla etkileniyor. İzole olabilme esnekliği yok. Batı güneşinden etkilenmiyor. Havuzdan yararlanma oranı yüksek.

BLOK-03

Genel Değerlendirme

Konum itibariyle batı ve kuzey yönlerinden komşu parsellere yakın. Sadece batı yönünde yapılaşma var, kuzey yönü nisbeten yakında yapılaşma yok. Arsanın en üst kotunda yer almakta. Önünde görüntüsünü kısmen kesen BLOK-02 var. Diğer binalar gibi iç mekan oluşturacak şekilde konumlanmış durumda. İç mekan yaşamına katılıyor. Buna karşılık görsel ve işitsel olarak iç mekandaki hareketlilikten daha fazla etkileniyor. Batı güneşinden etkilenmiyor. Site girişine orta uzak ve güvenlik binasına uzak konumda yer alıyor.

(a) Birimi'ne İlişkin Değerlendirme

İç yaşamdan (b) birimine göre daha fazla ancak kısmen kopuk. İstendiğinde izole olabilme esnekliği az da olsa var. Komşu parsellerden etkilenme olasılığı daha yüksek. Yatak odası batı güneşine kısmen açık. Havuzdan yararlanma oranı yüksek.

(b) Birimi'ne İlişkin Değerlendirme

İç yaşam açısından (a) birimine göre daha avantajlı, komşu parsellerden etkilenme olasılığı (a) birimine göre daha az. İç mekan hareketliliğinden etkileniyor. İzole olabilme esnekliği yok. Batı güneşinden etkilenmiyor. Havuzdan yararlanma oranı yüksek.

BLOK-04

Genel Değerlendirme

Konum itibariyle kuzey yönünden komşu parseline yakın. Kuzey yönünde nisbeten yakında yapılaşma yok. Arsanın en üst kotunda yer almakta. Önünde görüntüsünü kesen birim yok. Yüksek kotta oluşundan dolayı göl manzarasına açık ve hakim, ancak yönlenme nedeniyle tüm göl manzarasına hakim değil. Diğer binalar gibi iç mekan oluşturacak şekilde konumlanmış durumda. İç mekan yaşamına katılıyor. Buna karşılık görsel ve işitsel olarak iç mekandaki hareketlilikten daha fazla etkileniyor. Site girişine çok yakın ve güvenlik binasına yakın konumda yer alıyor.

(a) Birimi'ne İlişkin Değerlendirme

Manzarası tamamen açık. İç yaşama tamamen açık. İstendiğinde izole olabilme esnekliği yok. Komşu parsellerden etkilenme olasılığı çok az. Batı güneşi BLOK-03 tarafından kesiliyor. Havuzdan yararlanma oranı yüksek.

(b) Birimi'ne İlişkin Değerlendirme

BLOK-07 görüntüsünü kısmen kapatıyor. İç yaşama tamamen açık. İstendiğinde izole olabilme esnekliği yok. Komşu parsellerden etkilenme olasılığı çok az. İç mekan hareketliliğinden etkileniyor. Batı güneşinden etkilenmiyor. Havuzdan yararlanma oranı yüksek.

BLOK-05

Genel Değerlendirme

Konum itibariyle kuzey yönünden komşu parseline yakın. Kuzey yönünde nisbeten yakında yapılaşma yok. Arsanın en üst kotunda yer almakta. BLOK-06 ve BLOK-07 tarafından görüntüsü engelleniyor. Yüksek kotta oluşundan dolayı manzaraya açık ve hakim, ancak yönlenme ve önündeki birimler nedeniyle tüm göl manzarasına hakim değil. Diğer binalar gibi iç mekan oluşturacak şekilde konumlanmış durumda. İç mekan yaşamına katılıyor. Buna karşılık görsel ve işitsel olarak iç mekandaki hareketlilikten ve gürültüden daha fazla etkileniyor. Site girişine ve güvenlik binasına çok yakın konumda yer alıyor.

(a) Birimi'ne İlişkin Değerlendirme

Manzarası tamamen açık, ancak gölü kısmen görüyor. İç yaşama tamamen açık. İstendiğinde izole olabilme esnekliği yok. Komşu parsellerden etkilenme olasılığı çok az. Batı güneşi BLOK-04 tarafından kesiliyor. Havuzdan yararlanma oranı yüksek.

(b) Birimi'ne İlişkin Değerlendirme

BLOK-06 ve BLOK-07 görüntüsünü önemli ölçüde kapatıyor. İç yaşama tamamen açık. İstendiğinde izole olabilme esnekliği yok. Komşu parsellerden etkilenme olasılığı çok az. İç mekan hareketliliğinden ve gürültüden etkileniyor. Batı güneşinden etkilenmiyor. Havuzdan yararlanma oranı yüksek.

BLOK-06

Genel Değerlendirme

Konum itibarıyla kuzey ve doğu yönlerinden komşu parselde yakın. Kuzey yönünde nisbeten yakında yapılaşma yok, ancak doğu yönünde var. Arsanın nisbeten üst kotunda yer almakta. Önünde görüntüsünü kesen BLOK-07 birimi var. Yüksek kotta oluşundan dolayı avantajlı görünmesine karşılık, yönlendirme nedeniyle manzarası yok. Diğer binalar gibi iç mekan oluşturacak şekilde konumlanmış durumda. İç mekan yaşamına katılıyor. Buna karşılık görsel ve işitsel olarak iç mekandaki hareketlilikten ve gürültüden daha fazla etkileniyor. Site girişine ve güvenlik binasına çok yakın konumda yer alıyor.

(a) Birimi'ne İlişkin Değerlendirme

Manzara yönünün tersine bakıyor. Manzara açısından en olumsuz durumdaki iki birimden biri. İç yaşama tamamen açık. İstendiğinde izole olabilme esnekliği yok. Komşu parsellerden etkilenme olasılığı çok az. Batı güneşi engellenemiyor. Havuzdan yararlanma oranı yüksek.

(b) Birimi'ne İlişkin Değerlendirme

BLOK-07 görüntüsünü kısmen kapatıyor. Ancak (a) birimine kıyasla yaşama mahallinin yan duvarından ve yatak odasından bakıldığında aradan manzarayı görme olanağı var. BLOK-07 konum itibarıyla önemli ölçüde yakın ve engelleyici durumda. İç yaşama tamamen açık. İstendiğinde izole olabilme esnekliği yok. Komşu parsellerden etkilenme olasılığı az da olsa var. İç mekan hareketliliğinden ve gürültüsünden etkileniyor. Batı güneşinden etkilenmiyor. Havuzdan yararlanma oranı yüksek.

BLOK-07

Genel Değerlendirme

Manzara açısından en olumsuz durumdaki iki bloktan biri. Konum itibarıyla doğu yönünden komşu parselde yakın. Doğu yönünde yapılaşma var. Arsanın alt kotunda yer almakta. Önünde, uzak da olsa görüntüsünü kesen BLOK-01 ve BLOK 02 ile komşu arsadaki yapılar var. Hem alçak kotta, hem de yönlendirme nedeniyle manzarası yok. Diğer binalar gibi iç mekan oluşturacak şekilde konumlanmış durumda. İç mekan yaşamına katılıyor. Buna karşılık görsel ve işitsel olarak iç mekandaki hareketlilikten ve gürültüden daha fazla etkileniyor. Site girişine uzak ve güvenlik binasına yakın konumda yer alıyor.

(a) Birimi'ne İlişkin Değerlendirme

Manzara yönünün tersine bakıyor. Manzara açısından en olumsuz durumdaki iki birimden biri. İç yaşama tamamen açık. İstendiğinde izole olabilme esnekliği yok. Komşu parsellerden etkilenme olasılığı çok az. Batı güneşi engellenemiyor. Havuzdan yararlanma oranı yüksek.

(b) Birimi'ne İlişkin Değerlendirme

(a) birimine kıyasla yaşama mahallinin yan duvarından ve yatak odasından bakıldığında aradan manzarayı görme olanağı var. İç yaşama tamamen açık. İstendiğinde izole olabilme esnekliği var. Komşu parsellerden etkilenme olasılığı az da olsa var. İç mekan hareketliliğinden ve gürültüden etkileniyor. Batı güneşinden etkilenmiyor. Havuzdan yararlanma oranı yüksek.

SAPANCA
KONUT SİTESİ
ŞEREFİYE HESABI RAPORU
HESAPLAR
PARAMETRELER ve AĞIRLIKLAR

24 EYLÜL 2000

PARAMETRELER**AĞIRLIK %**

MANZARADAN YARARLANMA	60
YÖN (GÜNEŞTEN ETKİLENMEME)	3
GİRİŞE YAKINLIK	2
İÇ MEKANDAN YARARLANMA	5
HAVUZDAN YARARLANMA	5
EMNİYETLİLİK	5
İZOLE OLABİLME	2
BAHÇE BÜYÜKLÜĞÜ	3
GÜRÜLTÜ KORUNUMU	2
YEŞİL ALANDAN YARARLANMA	4
OTOPARKTAN YARARLANMA	2
BAHÇE KULLANILABİLİRLİĞİ	4
TESİSATTAN ETKİLENMEME	1
KOMŞU PARSELDEN ETKİLENMEME	2

SAPANCA
KONUT SİTESİ
ŞEREFİYE HESABI RAPORU
HESAPLAR

PUAN TABLOSU ve AĞIRLIKLIL PUANLAR

24 EYLÜL 2000

TOPLAM A.P.		B06/a		B06/b		B07/a		B07/b														
204.1		44.1		52.7		49.8		57.5		0		0		0		0		0		0		
Parametreler	%	Puan	A.P.	Puan	A.P.	Puan	A.P.	Puan	A.P.	Puan	A.P.	Puan	A.P.	Puan	A.P.	Puan	A.P.	Puan	A.P.	Puan	A.P.	
1	MANZARADAN YARARLANMA	60	30	18	45	27	35	21	45	27			0			0			0			0
2	YÖN (GÜNEŞTEN ETKİLENM)	3	20	0.6	20	0.6	20	0.6	20	0.6			0			0			0			0
3	GİRİŞE YAKINLIK	2	80	1.6	80	1.6	60	1.2	60	1.2			0			0			0			0
4	İÇ MEKANDAN YARARLANMA	5	100	5	100	5	100	5	100	5			0			0			0			0
5	HAVUZDAN YARARLANMA	5	70	3.5	70	3.5	100	5	100	5			0			0			0			0
6	EMNİYETLİLİK	5	100	5	100	5	80	4	80	4			0			0			0			0
7	İZOLE OLABİLME	2	0	0	20	0.4	0	0	90	1.8			0			0			0			0
8	BAHÇE BÜYÜKLÜĞÜ	3	80	2.4	80	2.4	60	1.8	60	1.8			0			0			0			0
9	GÜRÜLTÜ KORUNUMU	2	80	1.6	80	1.6	60	1.2	60	1.2			0			0			0			0
0	YEŞİL ALAND.YARARL.	4	0	0	0	0	80	3.2	100	4			0			0			0			0
1	OTOPARKTAN YARARL.	2	30	0.6	30	0.6	100	2	100	2			0			0			0			0
2	BAHÇE KULLANILABİLİRL.	4	70	2.8	70	2.8	60	2.4	60	2.4			0			0			0			0
3	TESİSATTAN ETKİLENMEME	1	100	1	100	1	40	0.4	30	0.3			0			0			0			0
4	KOMŞU PAR.ETKİLENMEME	2	100	2	60	1.2	100	2	60	1.2			0			0			0			0
5	.	0		0		0		0		0			0			0			0			0
6	.	0		0		0		0		0			0			0			0			0
7	.	0		0		0		0		0			0			0			0			0

SAPANCA
KONUT SİTESİ
ŞEREFİYE HESABI RAPORU
HESAPLAR

HESAP YÖNTEMİ ve ŞEREFİYE BEDELLERİ

24 EYLÜL 2000

TOPLAM AĞIRLIKLI PUAN (TAP)	=	977.6
BİRİM SAYISI (BS)	=	14
ORTALAMA AĞIRLIKLI PUAN (OAP=TAP/BS)	=	69.83
EN YÜKSEK PUAN (EYP)	=	85.80
EN DÜŞÜK PUAN (EDP)	=	44.10
PUAN FARKI (PF=EYP-EDP)	=	41.70
DEĞER FARKI USD (DF=EYPBD- EDPBD)	=	14,500
DEĞER/PUAN (DP=DF/PF)	=	348

Tablo 1- Puanlar ve Hesap Yöntemi

Konut Birim Kodu	Ağırlıklı Puan (AP) Puan Tablosundan	Ortalama Ağırlıklı Puan (OAP) Tablo 1'den	Puan Farkı (PF=AP - OAP)	Değer/Puan (DP) Tablo 1'den	Ödeme Miktarı (ÖM= PFxDP)	Sonuç
B01/a	74.15	69.83	4.32	348	1,503	BORÇLU
B01/b	78.75	69.83	8.92	348	3,102	BORÇLU
B02/a	82.40	69.83	12.57	348	4,371	BORÇLU
B02/b	85.80	69.83	15.97	348	5,554	BORÇLU
B03/a	79.50	69.83	9.67	348	3,363	BORÇLU
B03/b	80.30	69.83	10.47	348	3,641	BORÇLU
B04/a	81.20	69.83	11.37	348	3,954	BORÇLU
B04/b	78.20	69.83	8.37	348	2,911	BORÇLU
B05/a	74.10	69.83	4.27	348	1,485	BORÇLU
B05/b	59.10	69.83	-10.73	348	-3,731	ALACAKLI
B06/a	44.10	69.83	-25.73	348	-8,946	ALACAKLI
B06/b	52.70	69.83	-17.13	348	-5,956	ALACAKLI
B07/a	49.80	69.83	-20.03	348	-6,964	ALACAKLI
B07/b	57.50	69.83	-12.33	348	-4,287	ALACAKLI

Tablo 2- Şerefiye Bedelleri