

PROJE GELİŞTİRME DANIŞMANLIĞI

Degerli
Yorum
.com

www.degerliyorum.com

PROJE'nize DOKTOR ELİ DEĞMİŞ GİBİ!

PROJE Doktoruna Kulak Verin, PROJE'nizin Talibi Çıktığında Fırsatı Kaçtırmamak İçin Şimdiden "Check-Up" Yaptırın!

"PROJE Check-Up" nedir?

Bu çalışmanın amacı, her türlü gayrimenkul projesinin (Ofis-AVM-Depo) tasarım süreci boyunca proje mimarı ve proje müellifleri ile koordineli şekilde çalışarak geliştirilecek olan projenin, kullanıcı istekleri, ziyaretçi beklentileri ve yatırımcı hedefleri doğrultusunda ticari açıdan verimliliğinin sağlanması, işletmesel açıdan avantajlara sahip olması ve işletme maliyetlerinin minimize edilmesi ve kullanım fonksiyonlarının kullanılabilirlik ve sürdürülebilirlik açısından en optimum şekilde belirlenmesidir.

1. İlk Aşama "Mimari Özet"

Geliştirilecek olan projenin konsept çizimlerini hazırlayacak mimarlara sunulmak üzere işverenin arsa üzerinde nasıl bir gayrimenkul projesi geliştirmek istediğini genel hatlarıyla özetleyecek bir proje tanıtım dokümanı ve mimari şartnamenin hazırlanmasıdır.

"Mimari Özet" Hangi konuları kapsar?

- ✓ Proje arsasının genel tanıtımı ve arsa özelliklerinin proje konseptine olacak etkilerinin değerlendirilmesi, (imar durumu, plan notları, ulaşım bağlantıları, çevresel etkenler v.s.)
- ✓ Projenin yer aldığı bölgedeki mevcut ve gelecekteki piyasa koşullarının değerlendirilmesi (komşu projelerin konseptleri, arz ve talep analizi, yeni trendler v.s.)
- ✓ Projede yer alacak olan binanın sayı, kat, şekil, konsept, katlara göre binadaki kullanım türlerinin dağılımı ve işleyişleri gibi özelliklerin genel olarak tanımlanması
- ✓ Projenin piyasa beklentilerine uygun şekilde tasarlanması için gerekli tavsiye ve önerilerin oluşturulması
- ✓ Binada olması gereken teknik, mekanik ve sosyal altyapının mimari projeye uyumlu olması açısından gerekli tavsiye ve önerilerin oluşturulması

2. Mimari "Check-up" Raporu

Mimari özet raporundan sonra ya da proje konsepti belirlenmiş planlar üzerinden, ileri aşamada kullanıcı istekleri, ziyaretçi beklentileri ve yatırımcı hedefleri doğrultusunda; Projenin verimliliğinin sağlanması, işletmesel açıdan avantajlara sahip olması, işletme maliyetlerinin minimize edilmesi ve kullanım fonksiyonlarının en optimum şekilde belirlenip rapor halinde hazırlanarak sunulmaktadır.

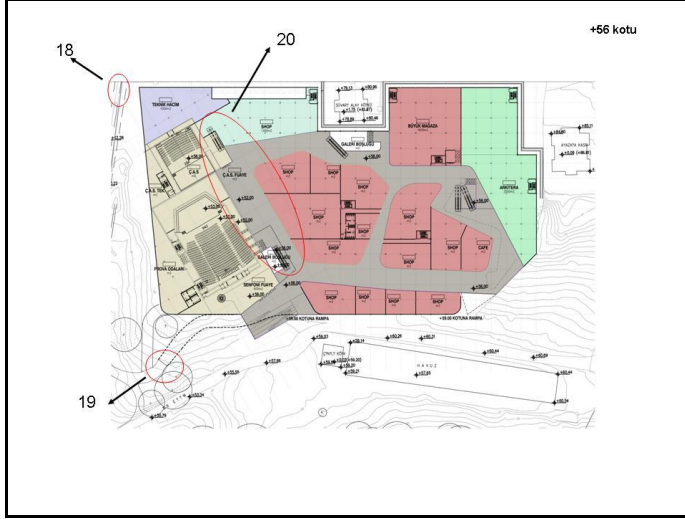
“Check-up” Hangi konuları kapsar?

Mimari çizimleri hazırlanmış veya hazırlanmakta olan gayrimenkul projesinin(Ofis-AVM-Depo) güçlü ve zayıf yanları **aşağıda belirtilen konu başlıkları** doğrultusunda analiz edilerek, elde edilen sonuçlar doğrultusunda raporlanır. Bu çalışma için, projeye ait **mimari çizimler, planlar, genel görünüş ve kesitler** talep edilecektir.

CHECK-UP RAPOR İÇERİK	
1	MİMARİ PROJE TASARIM UNSURLARI
I.	<i>Gayrimenkul’ün Arsa Yerleşim Planlaması</i> Proje Alanında Yoğunluk Hesabı Yaya ve Taşıt Trafiği Analizi Otopark Alanları Analizi Peyzaj Uygulamaları
II.	<i>Ana Bina Konfigürasyonu</i> Yapısal Sistem Binanın Fiziksel Özellikleri Ortak Alan Kullanımı Sosyal Alanlar Yurtdışındaki Projeye ait Örnekleri
III.	<i>Dış Tasarım Unsurları</i> Pencere ve Dış Cephe Sistemleri Girişler İşaretleme Sistemleri Dış Aydınlatma Unsurları
IV.	<i>İç Tasarım Unsurları</i> Kat Planlama Kiralabilir Alan Hesabı Teslimat Uygulamaları
2	ALTYAPI SİSTEMLERİ
I.	<i>Mekanik Tesisat Sistemleri</i> Havalandırma, Soğutma ve Isıtma Sistemleri Yangın Algılama, Uyarı ve Söndürme Sistemleri Asansör ve Hareketli Merdiven Sistemleri Enerji Sistemleri ve Elektrik Tesisatı Sihhi Tesisat ve Tuvalet Alanları
II.	<i>Teknolojik Alt Yapı Sistemleri</i> İletişim ve İşaretlendirme Sistemleri Otomasyon ve Kontrol Sistemleri Güvenlik Sistemleri

“Check-up” Raporu nasıl yazılır?

- ✓ Proje planları üzerinde incelemelerin yapılması, gerekli notların alınması



- ✓ Proje konusuyla ilgili her türlü mimari tasarım unsurlarının belirtilmesi,
- ✓ Örnek projelerin incelenmesi, fotoğraflarla raporda belirtilmesi,

“Projeme Check-Up” için geç kalmış sayılır mıyım?

Bu hizmetimizin yaratacağı katma değerden maksimum düzeyde yararlanabilmeniz için projenizin konsept aşamasında bize başvurabileceğiniz gibi, bu hizmetten projenizin her aşamasında faydalanabilirsiniz.

Mimari projeler çizilmeden önce yapılacak olan mimari özet raporu, mimarın projeyi çizerken fikir sahibi olmasını ve proje planlarının tamamlanmasının daha çabuk olmasını sağlar.

Çizilen projeler üzerinden check-up yapılarak gelecekteki projenin daha verimli olması ve pazarlanmasının daha kolay yapılması sağlanır.

Proje “ Check-Up”a neden ihtiyaç duymalıyım?

- Projenizin pazarlama aşamasında sorunla karşılaşmak istemiyorsanız...
- Yabancı yatırımcılar geri geldiğinde hazır olmak istiyorsanız...
- Projenizin modern hizmetlerden oluşturmayı arzu ediyorsanız...
- Yatırım maliyetinin yanında, işletme maliyetlerine de önem veriyorsanız...
- Projenizin performansının yüksek olmasını istiyorsanız...
- Projenizi bir uzman kurumun değerlendirmesini uygun görüyorsanız...
- Baştan alacağınız önlemler ve uygulanması çok kolay olan değişiklikler ile uzun yıllar canlı kalan Ofis-Depo-AVM projelerinizin yaşayacağı maddi sıkıntıları önlemek istiyorsanız...

PROJENİZE “Check-Up” yaptırın!

**KUZEYBATI GAYRİMENKUL HİZMETLERİ
TASARIM DANIŞMANLIK DEPARTMANI KISMİ REFERANS LİSTESİ**

PROJE ADI	FİRMA
Ataşehir Finans Merkezi Projesi Konsept ve Tasarım Danışmanlığı Raporu	Halk GYO
Ofisim İstanbul Projeye Özgü Analiz Raporu	Öz Yapı
Göztepe Nida Kule Modern Ofis Binası Proje Geliştirme Raporu	Nida İnşaat ve Turizm A.Ş.
1İstanbul AVM Proje Geliştirme ve İşletme Raporu	Tulip Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Kavacık Ticaret Merkezi Projeye Özgü Analiz Raporu	Cevahir Yapı
Akkom Ofis Park Modern Ofis Binası Proje Geliştirme Raporu	AKKOM Müh. Ve İnşaat
Nişistanbul Ofis Projesi Proje Geliştirme ve Pazar Araştırması	Torun Yap-Özyazıcı İnşaat
Soyak Kristal Kule Modern Ofis Binası Proje Geliştirme Raporu	Koru Gayrimenkul A.Ş
Soyak Soho Modern Ofis Binası Proje Geliştirme Raporu	Kule Gayrimenkul A.Ş
Aksaray Efor AVM Mimari ve Teknik Analiz Raporu	Efor AVM
İstanbul Kuşdili Projesi Mimari ve Teknik Analiz Raporu	Hakan Kıran Mimarlık
Smart Plaza Modern Ofis Binası Proje Geliştirme Raporu	Seba, Konak ve Hedef İnşaat\Probil
TAO Binası Modern Ofis Binası Proje Geliştirme Raporu	Nida İnşaat ve Turizm A.Ş.
Zekeriyaköy Ticaret Merkezi Projeye Özgü Analiz Raporu	Özdenler İnşaat
Beyoğlu Look Pazar Araştırması ve En Etkin Verimli Kullanım Analiz Raporu	Nar Yatırım A.Ş.

Nar Point Pazar Arařtırma ve Fizibilite Analizi (Escort Toshiba Projesi)	Nar Yatırım A.ř.
Ataşehir Finans Merkezi	Halk GYO
Uniq İstanbul Projeye Özgü Analiz Raporu	TURKMALL Real Estate Yatırım ve İnşaat A.ř.
Eskiřehir Parkwest Projeye Özgü Analiz Raporu	Batıkent Yapı Sanayi Ticaret Ltd. şirketi
Palladium Tower Mimari Özet Raporu	GÜRřEN A.ř.
Bomonti I-TOWER Ofis Projesi Projeye Özgü Analiz Raporu	Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.ř.
Altın Oran Projeye Özgü Analiz Raporu ve Fizibilite Raporu	Sinpař Yapı Endüstri ve Ticaret A.ř.
Skyland Projeye Özgü Analiz Raporu	Erođlu Yapı İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme San. Tic. A.ř.
Ofishane Projesi Projeye Özgü Analiz Raporu	Erođlu Yapı İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme San. Tic. A.ř.
ESLOG Projeye Özgü Analiz Raporu ve Fizibilite Raporu	ERTUR Müh. İnř.Taah.San ve Ticaret A.ř.
Tarlabaşı 360 Pazar Araştırması ve Marka Karması Raporu	GAP İnşaat
Prestige Mall AVM Kira Analizi Raporu	Quinn Group
Akasya Park Ümraniye Projeye Özgü Analiz Raporu	Akasya Yapı
AND Ofis Pazar Araştırması, Mimari Özet ve Analiz Raporu	Anadolu Grup
Erzurum AVM Pazar Araştırması ve Projeye Özgü Analiz Raporu	Erzurum Vakıflar Bölge Müdürlüđü
Kopuzlar Küçükyalı Ofis Projesi Mimari Özet Raporu	Kopuzlar Düzey İnşaat

DİĞER HİZMETLERİMİZİ TANIYOR MUSUNUZ?

A. Pazar Araştırması ve Fizibilite Çalışması

Pazar Araştırması (Konut, Alışveriş Merkezi, Ofis, Otel, Sanayi&Lojistik)

Konu Mülk: Bu çalışmada konu mülkün bulunduğu bölge ele alınır.

Bölgede yer alan mevcut ve proje halindeki büyük ölçekli projelerin, konum, inşaat alanı, kiralanan alan, kiracı

Yöntem: miksi, kira fiyatları, satış fiyatları ve proje miksleri gibi bilgileri yer alır.

Gereken Evraklar: Mülkün konumunu gösteren harita ya da hava fotoğrafı.

Fizibilite Çalışması (Konut, Alışveriş Merkezi, Ofis, Otel, Sanayi&Lojistik)

Konu Mülk: Bu çalışmada mevcutta bir proje varsa bu proje ele alınır, yoksa imar durumuna göre bir proje geliştirilir.

Pazar araştırmasına dayalı olarak kira ve/veya satış gelirleri ile, tahmini inşaat maliyetlerine göre nakit akım şeması oluşturulur. Bu şemadan projenin Net Bugünkü Değeri (NPV) ve proje verimliliğini gösteren IRR

Yöntem: hesaplanır.

Gereken Evraklar: Mülkün (var ise) projesi ve imar durumu bilgileri.

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Konu Mülk: Bu çalışmada konu mülk arsa ya da binadır.

Konu mülk için çeşitli kullanımlar değerlendirilir. Fiziksel ve yasal olarak yapılabilir olan kullanımlar için pazar araştırmasına dayalı olarak kira ve/veya satış gelirleri ile, tahmini inşaat maliyetlerine göre nakit akım şeması

Yöntem: oluşturulur. Bu şemadan projenin Net Bugünkü Değeri (NPV) ve proje verimliliğini gösteren IRR hesaplanır.

Gereken Evraklar: Mülkün tapusu ve imar durumu bilgileri.

B. AVM Yapılabilirlik Çalışması

Alışveriş Merkezi Hedef Kitle Analizi (Catchment Area Analizi)

Konu Mülk: Bu çalışmada konu mülk arsa ya da binadır.

Çalışma kapsamında muhtemel AVM'ye 5-15-30 dakikada ulaşım mesafelerinde ulaşabilecek maksimum nüfusun hesaplanması, ulaşılabilen maksimum nüfusun gelir seviyelerinin bölge haritaları üzerinde detaylı gösterimi ele

Yöntem: alınmaktadır.

Gereken Evraklar: Mülkün konumunu gösteren harita ya da hava fotoğrafı.

Alışveriş Merkezi Pazar Araştırması

Konu Mülk: Bu çalışmada konu mülkün bulunduğu bölge ele alınır.

Bölgede yer alan mevcut ve proje halindeki alışveriş merkezleri ile ilgili, konum, inşaat alanı, kiralanan alan,

Yöntem: kiracı miksi, kira fiyatları ve trendleri gibi bilgiler yer alır.

Gereken Evraklar: Mülkü konumunu gösteren harita ya da hava fotoğrafı.

C. Check Up Çalışması

Check Up Analizi (Ofis, Alışveriş Merkezi, Lojistik, Rezidans)

Konu Mülk: Bu çalışma mevcut, inşaat halinde ya da tasarı halindeki projeleri kapsamaktadır.

Çalışma kapsamında, piyasa beklentileri doğrultusunda oluşturulan ve sürekli güncellenen proje kontrol listeleri ve tecrübelerimiz dahilinde, ilgili proje geliştirme sürecinin kontrol ve raporlaması yapılmakta ayrıca projeden sorumlu

Yöntem: geliştirme takımına danışmanlık yapılmaktadır.

Gereken Evraklar: Projeye ait mimari çizimler, planlar, genel görünüş, kesitler v.s.

D. Değerleme Çalışmaları

Arsa Değerlemesi

Konu Mülk: Bu çalışmada konu mülk arsa'dır.

Yöntem: Çalışma kapsamında yaygın olarak, emsal yöntemi ve geliştirme yöntemi kullanılmaktadır.

Gereken Evraklar: Gereken evraklar, tapu, çap, imar durumu belgeleri ile vekaletnamedir.

Bina Değerlemesi: (Konut, Depo-Fabrika, Ofis, Otel, Alışveriş Merkezi)

Konu Mülk: Bu çalışmada konu mülk arsa, bina ile bütünlüycü parçalarıdır.

Çalışma kapsamında emsal yöntemi, gelir yöntemi (DCF), maliyet yöntemi ve geliştirme yöntemlerinden uygun olanlar kullanılmaktadır.

Yöntem:

Gereken evraklar, tapu, çap, imar durumu belgeleri, bina projeleri, vaziyet planı, taşınmaz demirbaş listesi ile

Gereken Evraklar: vekaletnamedir.

E. KUZEYBATI.NET E-Marketing Çalışmaları

Hizmetlerimiz / Çözümlerimiz

Web Tasarım ve Yönetici Paneli

Web Sitenize Ayak İzinden Ziyaretçi Takibi

E-Mail Marketing

Online Anket

Sms Marketing

Dataroom

F. Mülk Yönetim Yazılımlarımız

PLAZAMEN [Ofis Binaları ve İş Merkezleri Yönetim Sistemi, www.plazamen.com](http://www.plazamen.com)

AVMAGENT [Alışveriş Merkezleri Yönetim Sistemi, www.avmagent.com](http://www.avmagent.com)

PORTALFOY [Şube Portföyü, Kiracı Portföyü Yönetim Sistemi, www.portalfoy.com](http://www.portalfoy.com)