

PARSEL KARAR DOSYASI

SATIŞ DEĞERİ + BUNGALOW SENARYOSU

Kocaeli kırsalında yaklaşık 2.700-2.900 m² tarla • eğimli arazi • kimliği ve fiyatları sansürlenmiş
örnek çalışma

KISA KARAR

Belge tamamlanmadan satış veya geliştirme primi üretme. En rasyonel ön senaryo, izinlenebilirliği yazılı olarak doğrulanan tek nitelikli kır evi; çoklu bungalow tesisi ancak plan, ruhsat, işletme ve altyapı kapıları birlikte kapanırsa yeniden değerlendirilir.

100-125

BUGÜNKÜ SATIŞ ENDEKSİ

134

İLK İLAN ENDEKSİ

111-122

HEDEF KAPANIŞ

0

İZİN ÖNCESİ PROJE PRİMİ

ROL	KARAR
ALICI	Güçlü iskonto, hukuki yol, yazılı yapılaşma cevabı, altyapı ve plankote birlikte olumluysa ilerle.
SATICI	Yüksek fiyatı iddiayla değil; imar yazısı, aplikasyon, altyapı cevapları ve saha dosyasıyla savun.
YATIRIMCI	Kısa vadeli imar sıçraması kanıtlanmadı. Değer, belge üretme ve doğru ürün geliştirmeden doğar.

Bu kamu sürümünde tam konum, ada/parsel, koordinat, doğrudan parsel bağlantıları, emsal kimlikleri ve gerçek fiyatlar kaldırılmıştır.

BÖLÜM 01

Taşınmaz kimliği ve resmî plan sonucu

Doğrulama katmanları korunmuş, yeniden teşhis ettiren bilgiler kaldırılmıştır.

ALAN	DOĞRULANAN VERİ	KARAR ETKİSİ
Tapu/kadastro	Kocaeli • yaklaşık 2.700-2.900 m ² • tarla	Kimlik özel dosyada doğrulandı
Üst ölçek plan	Tarım kullanımı; küçük bir orman katmanı sinyali	Konut/turizm hakkı otomatik değildir
Uygulama planı	1/1000 uygulama planı görünmüyor	Yazılı belediye cevabı gerekir
Takyidat	Kamu örneğine dahil edilmedi	Güncel resmî belge kapanış koşuludur

İMAR HÜKMÜ

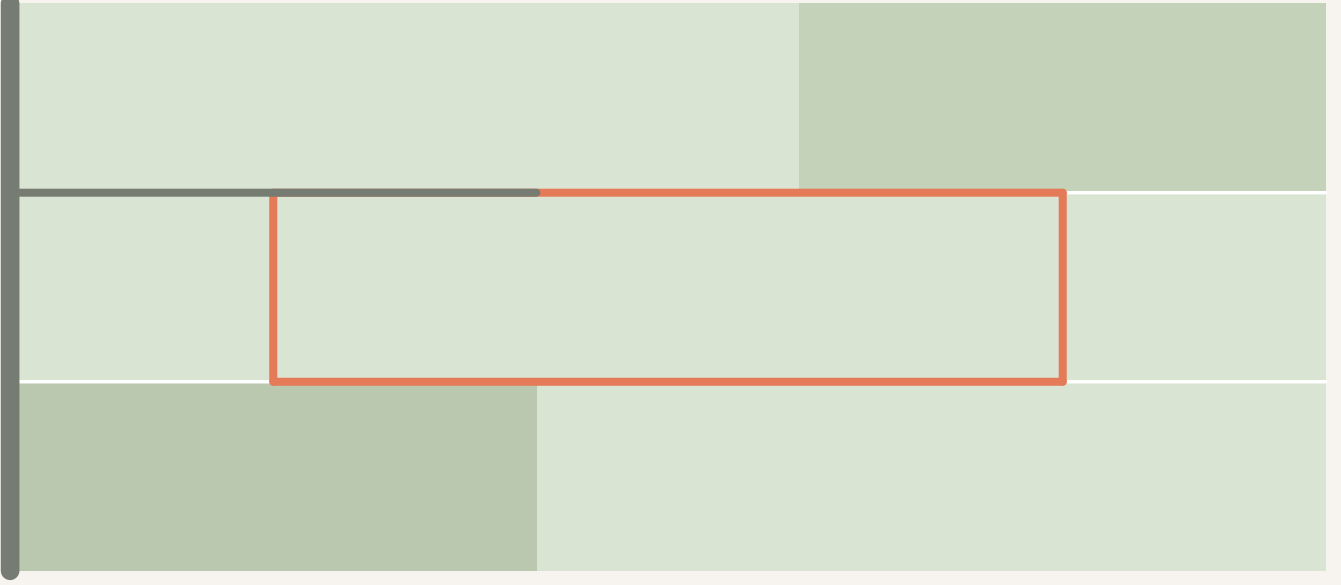
Kırsal konut ile ticari konaklama tesisi aynı izin yolu değildir. Çoklu günlük kiralama veya turizm kullanımı için plan, ruhsat, işletme/turizm belgeleri ve altyapı uygunluğu birlikte çözülmelidir.

Yazılı soru: Parselin geçerli plan statüsü, yapı adedi, toplam inşaat alanı, kat ve çekme mesafeleri nedir? Çoklu konaklama, havuz, atık su, otopark ve iç yol için hangi kurum görüşleri gerekir?

BÖLÜM 02

Uydu görünümü, şekil ve fiziksel temas

Kamu sürümünde parsel sınırı, koordinat ve tam konum görseli yayımlanmaz.



BAŞLIK	BULGU
FİZİKSEL YOL	Açık harita verisi sınır yakınında yol geometrisi gösterir. Bu olumlu bir ön sinyaldir; kadastral ve imar yolu hakkı değildir.
PARSEL FORMU	Eğim boyunca kademeli platform olasılığı vardır. Kullanılabilir düz alan yalnız 1/500 plankote ve konsept yerleşimle hesaplanabilir.
KAMUYA AÇIKLIK	Uydu ekranı ve parsel sınırı yayımlanmadı; diyagram yalnız karar yöntemini anlatır.

BÖLÜM 03

Eğim, kot ve yapı ekonomisi

Masaüstü topoğrafya göstergesi; plankote veya zemin etüdü değildir.

%15-20
GÖSTERGE EĞİM

~80-90 m
KOT FARKI ARALIĞI

Kuzeybatı
AŞAĞI EĞİM YÖNÜ

Yüksek
SAHA MALİYET ETKİSİ

MALİYET KATMANI	KARAR
İstinat ve drenaj	Eğimli sahada standart katalog maliyeti geçersizleşebilir.
Kazı-dolgu	Büyük platform yerine eğime paralel hafif/kademeli çözüm araştırılır.
İç yol ve otopark	Dönüş yarıçapı, yol kotu ve iki araçlık yaklaşım birlikte çözülür.
Atık su	Kanal/foseptik çözümü, eğim ve zemin koşuluyla birlikte maliyetlendirilir.

Satın alma veya proje öncesi: 1/500 plankote + jeolojik-jeoteknik etüt + yol kotu + ön yerleşim birlikte görülmelidir.

BÖLÜM 04

Yol, otoyol, toplu taşıma ve erişim

Kesin konum yerine karar için gerekli erişim aralıkları gösterilir.

HEDEF	ERİŞİM ARALIĞI	YORUM
Bölgesel toplu taşıma	2-3 km / birkaç dakika	Parsel kapısında durak değildir
Yakın kırsal merkez	1-2 km / birkaç dakika	Günlük ihtiyaç bağlamı
Otoyol bağlantısı	10-15 km / yaklaşık 15 dk	Gövde yakınlığı giriş mesafesi değildir
Kocaeli şehir merkezi	20-25 km / yaklaşık 25 dk	Ana hizmet ve iş merkezi
Doğa turizmi odağı	15-30 km / 20-35 dk	Destinasyon fiyatı doğrudan taşınmaz
İstanbul Anadolu yakası	Yaklaşık 90 dk bandı	Hafta sonu talep havuzu

Yöntem notu: Araç mesafe ve süreleri açık yol ağı üzerinden belirli bir tarihte modellenir; trafik, mevsimsel kapanış ve hukuki yol hakkı içermez.

BÖLÜM 05

Büyüme yönü ve talep testi

Genel bölgesel sinyal, hedef parsele bağlanan resmî kanıt yerine geçmez.

KATMAN	SONUÇ
Yerleşim cephesi	Çok yıllık arazi örtüsü karşılaştırması, yakın vadeli yerleşim yaklaşmasını doğrulamıyor.
Yerel nüfus	Mahalle ölçeğinde 500 kişinin altında; 5 km çevrede yaklaşık 5-6 bin kişilik havuz.
Asıl alıcı havuzu	Yerel köy içinden çok Kocaeli-İstanbul ekseninde doğa yaşamı arayan dış talep.
Katalizör	Resmî plan/altyapı kararı yoksa değer artışı belge üretme ve nitelikli ürün üzerinden aranır.

Erken uyarı: resmî proje + yaklaşan yapılaşma + artan talep kesişimi bugün kanıtlanmıyor. Otoyol erişimi ve kırsal yaşam teması tek başına imar primi değildir.

Kaynak sınıfları: yıllık arazi örtüsü, uydu görüntüsü, resmî nüfus serileri ve açık nüfus ızgarası. Kamu sürümünde kesin koordinat ve hedef parsel görseli yayımlanmaz.

BÖLÜM 06

Piyasa emsalleri ve arazi değeri

Parsel ve fiyatlar endekslenmiştir; yayımlanan rakamlar gerçek teklif değildir.

EMSAL	ALAN BANDI	BİRİM ENDEKSİ	FARK
Emsal A	3.500-4.000 m ²	42	Yol erişimi zayıf
Emsal B	9.500-10.000 m ²	86	Alan ve hak profili farklı
Emsal C	2.000-2.500 m ²	115	Asfalt ve altyapı üstünlüğü
Emsal D	3.000-3.500 m ²	156	Saha iyileştirmesi mevcut
Emsal E	3.000-3.500 m ²	322	Yapılı taşınmaz; ana set dışı

DEĞERLEME SONUCU

Aktif ilanlar gerçekleşmiş satış değildir. Ürün hakkı, yol, altyapı, eğim, alan ve yapı farkları düzeltildiğinde hedef parsel için 100-125 satış endeksi; 134 ilk ilan endeksi; 111-122 hedef kapanış endeksi savunulmuştur. Endeksin tabanı özel rapordaki alt değer bandıdır.

Kamu raporundaki endeksler teklif, ekspertiz değeri veya güncel piyasa fiyatı değildir; yöntemin nasıl çalıştığını gösterir.

BÖLÜM 07

Bungalow tarzı proje senaryoları

Tek konut ile çoklu turizm işletmesi aynı izin ve işletme rejimine sahip değildir.

SENARYO	HUKUKİ KAPI	KARAR
A • Tek nitelikli kır evi	Belediye yazısı + ruhsat + iskân	En gerçekçi ön ürün
B • 3-4 üniteli tesis	Uygun plan/kullanım + ruhsat + işletme/turizm belgesi	İzin ve gelir kanıtı olmadan girilmez

ÖNERİLEN ÜRÜN	NEDEN TESİS DEĞİL?
Yaklaşık 140-160 m ² , tek katlı/teraslı kır evi dili; geniş veranda, manzara güvertesi, iki araçlık yaklaşım, güçlü peyzaj ve eğime paralel kademeli yerleşim. Kesin program belediye ve saha etütlerinden sonra kurulur.	Multi-unit accommodation has a different planning and operating regime. Where detailed planning and tourism rights are unconfirmed, slope, shared access and wastewater also increase capital and operating risk.

Bütçe yaklaşımı: arsa hariç yapı, proje/ruhsat, istinat/drenaj, altyapı, peyzaj, ekipman ve risk rezervi birlikte modellenir. Kamu sürümünde gerçek proje bütçeleri endekslenmiştir.

BÖLÜM 08

Çoklu bungalow işletmesi için gelir testi

Gelir hesabı, yazılı kullanım hakkı olmadan araziye prim üretmez.

VARSAYIM	TEMKİNLİ	BAZ	GÜÇLÜ	SINIR
Ünite	3	4	4	Konsept; resmî kapasite değil
Gecelik fiyat endeksi	87	100	113	Yakın destinasyona konum indirimi
Yıllık doluluk	%30	%36	%42	İşletme geçmişi yok
NOI marjı	%48	%52	%55	Vergi ve finansman öncesi
Gelir değeri endeksi	54	100	140	%12-13 kapitalizasyon testi

FİZİBİLİTE HÜKMÜ

Baz senaryoda gelir değeri ile arsa dahil toplam yatırım birbirine yaklaşır ve güvenlik marjı zayıflar. Proje ancak yazılı kullanım hakkı, daha ekonomik saha çözümü ve işletmeciyile doğrulanmış fiyat/doluluk verisi varsa yeniden düşünülmelidir.

87-113

GECE FİYATI ENDEKSİ

%30-42

DOLULUK TEST BANDI

%48-55

NOI MARJI

0

İZİN ÖNCESİ PRİM

BÖLÜM 09

Hedef pazar ve güvenilir satış hikâyesi

Kanıtlanabilir özellikleri anlatın; imar ve getiri vaadi üretmeyin.

HEDEF PAZAR	ARADIĞI	SUNULACAK KANIT
Kocaeli + İstanbul üst-orta gelir aile	Doğaya erişim ve hafta sonu kullanımı	Rota aralıkları, yol videosu, altyapı dosyası
Kır evi / hobi bahçesi alıcısı	Müstakil mülkiyet, üretim, mahremiyet	Tapu, toprak/ağaç envanteri, bağlantı yazıları
Küçük turizm işletmecisi	Ruhsatlanabilir kapasite ve gelir	Uygunluk yazısı, konsept, maliyet ve sezon verisi
Uzun vadeli arazi yatırımcısı	İskontolu giriş, katalizör, likidite	Plan takibi ve resmî proje kanıtı

KULLANILABİLİR	KULLANILMAMALI
Kırsal yaşam, fiziksel yol ön sinyali, bölgesel erişim, doğa ve mahremiyet; belgelenirse tek nitelikli kır evi potansiyeli.	Kesin imarlı, hemen tesis olur, otoyola doğrudan yakın, şehir buraya geliyor, kısa sürede katlar veya çevresel sorun yok gibi doğrulanmamış iddialar.

BÖLÜM 10

Satış veya yatırım öncesi kapanış listesi

Değeri değiştiren belgeler ve profesyonel kontroller.

#	BELGE / İŞLEM	KİMDEN	KARAR ETKİSİ
1	Güncel takyidat ve mülkiyet belgesi	WebTapu / TKGM	Haciz, ipotek, şerh ve pay riskini kapatır
2	Yazılı imar durumu ve plan notları	Belediye	Yapı türü, alan, kat, çekme ve adedi netleştirir
3	Turizm / kısa süreli kiralama görüşü	Belediye + ilgili turizm birimi	Çoklu bungalow senaryosunu açar veya kapatır
4	Yol sınırı ve terk/irtifak durumu	Kadastro + belediye	Hukuki erişimi doğrular
5	Aplikasyon krokisi	LİHKAB / harita mühendisi	Sınır ve çevresel katman sinyalinin netleştirir
6	1/500 plankote	Harita mühendisi	Gerçek eğim, platform ve istinat bütçesini verir
7	Jeolojik-jeoteknik etüt	Yetkili mühendislik firması	Temel, şev ve drenaj çözümünü doğrular
8	Elektrik, su ve atık su yazıları	Altyapı idareleri	En büyük saha maliyeti belirsizliklerini kapatır
9	Mimari ön fizibilite + keşif	Mimar + inşaat mühendisi	Tek konut ile çoklu tesis maliyetini ayırır
10	Gerçekleşmiş satış görüşmesi	En az 3 yerel ofis	İlan değil kapanış fiyatı ve satış süresini test eder

Güvenlik marjı: inşaatı başlamadan önce, bitmiş ürün değerinde yeterli geliştirme güvenlik marjı görülüyorsa proje durdurulur ve varsayımlar yenilenir.

BÖLÜM 11

Kaynaklar, yöntem ve güven seviyesi

Açık kaynaklı masaüstü incelemenin sınırları ve kamuya açıklama politikası.

SINIF	KAYNAK	KULLANIM
A • Resmî	TKGM Parsel Sorgu / MEGSİS	Kimlik, alan, nitelik ve geometri - kamu sürümünde hedef bağlantı kaldırıldı
A • Resmî	Kocaeli Büyükşehir Belediyesi CBS	Üst ölçek plan ve çevresel katmanlar
A • Resmî	İlgili belediye e-imar sistemi	Uygulama planı ve yerleşik alan kontrolü
A • Resmî	KGM ve yerel ulaşım idaresi	Otoyol kavşağı, hat ve durak bağlantı
A • Resmî	Resmî Gazete ve turizm mevzuatı	Yapı maliyeti sınıfı ve tesis rejimi
B • Açık CBS	Copernicus DEM, Sentinel-2, LULC, WorldPop, OSM/OSRM	Eğim, büyüme, nüfus ve rota göstergeleri
C • Piyasa	Gayrimenkul portalları ve yerel görüşmeler	İstenen fiyat emsalleri; gerçekleşmiş satış değildir

Orta-düşük
GENEL GÜVEN

A
KİMLİK / PLAN KAYNAĞI

C
PIYASA KANITI

0
GETİRİ GARANTİSİ

RAPORUN SINIRI

Bu örnek; SPK lisanslı değerlendirme raporu, imar çapı, yapı ruhsatı, tapu takyidatı, zemin etüdü, hukuk veya yatırım garantisi değildir. Amacı karar bantlarını, izin kapılarını ve değeri hangi belgenin değiştireceğini göstermektir.

Sansür politikası: tam yer, ada/parsel, koordinat, doğrudan parsel URL'leri, malik/tapu bilgileri, emsal kimlikleri ve gerçek fiyatlar yayımlanmaz. Resmî kurumların genel ana sayfaları ve yöntem sınıfları korunur.

Lizaz Invest & Build • Kartepe, Kocaeli • info@lizazgroup.com • +90 532 569 39 41 • lizazgroup.com