



## Arazi Değerlendirme Raporu

| Başlık                                    | Açıklama   | S |
|---|--|---|
| <b>Genel Bilgiler</b>                     |  |   |
| Konum                                     | Enlem: 41.4934 / Boylam: 27.3480                                       | ✓ |
| Adres                                     | Kırklareli / Lüleburgaz / Tatarköy                                     | ✓ |
| Ada & Parsel                              | Ada:0 / Parsel:255   | ✓ |
| Alan                                      | 1.225m <sup>2</sup>  | ✓ |
| Ölçüler                                   | Ölçüler için Ek-1  | ✓ |
| Cins durumu                               | Arsa   | ✓ |
| Mülkiyet durumu                           | Münferit   | ✓ |
| Takyidat durumu                           | Temiz  | ✓ |
| Zemin durumu                              | %15 eğimli / İmalata uygun   | ✓ |
| <b>İmar Durumu ve Yasal Gereksinimler</b> |  |   |
| İmar durumu                               | Arsa vasfında ve konut imarına uygun                                   | ✓ |
| İmar koşulları                            | TAKS:0.25 / KAKS:0.60 / Y:6,5m / K:2 / Açıklama için Ek-2              | ✓ |
| Yasal kısıtlamalar & Çözüm önerileri      | Resmi yolu yok ancak geçit hakkı tesis edilebilir / Açıklama için Ek-3 | X |
| <b>Altyapı Durumu</b>                     |  |   |
| Yol                                       | Fiili yolu mevcut / Tüm mevsim kuşullarında erişilebilir               | ✓ |
| Su  | Mevcut hatta 45m mesafede  | ✓ |
| Elektrik                                  | Mevcut hatta 45m mesafede  | ✓ |
| Kanalizasyon                              | Mevcut hatta 45m mesafede  | ✓ |
| Doğalgaz                                  | Yok  | X |
| Telekomünikasyon ve internet              | Var  | ✓ |
| <b>Çevresel Faktörler</b>                 |  |   |
| Çevredeki yapılaşma                       | Yerleşime 45m  | ✓ |
| Toplu taşıma durumu                       | Toplu taşıma mevcut / Detaylar için Ek-4                               | ✓ |
| Diğer çevresel etkiler                    | Temiz  | ✓ |
| <b>Risk Analizi</b>                       |  |   |
| Doğal afet riski                          | Öngörülüyor  | ✓ |
| Çevresel riskler                          | Öngörülüyor  | ✓ |
| Hukuki riskler                            | Öngörülüyor  | ✓ |
| <b>Ekstralar</b>                          |  |   |
| Manzara                                   |  | ✓ |
| Diğer                                     |  |   |

| <b>Gelişim Potansiyeli</b>                |  |   |
|---|--|---|
| Arazi kullanım potansiyeli                | Konut, turizm, tarım   | ✓ |
| Gelecekteki gelişim projeleri ve planları | Hızlı tren istasyonuna 14km mesafede   | ✓ |
| Bölgedeki gelişim trendleri               | Detaylar için <b>Ek-5</b>  | ✓ |
| <b>Ekonomik ve Finansal Analiz</b>        |  |   |
| Arazi fiyatı ve piyasa değeri             | 1.500.000₺ / 1.550.000₺  | ✓ |
| Potansiyel yatırım getirisi               | Uzun vadede zarar öngörülüyor  | ✓ |
| Finansman ve kredi olanakları             | Yok  | X |
| <b>Sonuç ve Kanaat</b>                    | Resmi yolu olmaması bir dezavantaj ancak fiyatın makul olmasının da başlıca nedeni. Emsallerine oranla makul fiyatlı ve 2 sene içerisinde imalata başlanması planlanmıyorsa geçit hakkı sağlanarak dezavantaj fiyat avantajına dönüştürülebilir. Detaylar için <b>Ek-6</b>   |   |
| <b>Ekler</b>                              | Ek-1: Detaylı çevre ve kenar ölçüleri<br>Ek-2: Detaylı imar koşulları<br>Ek-3: Yasal kısıtlamalara çözüm önerileri<br>Ek-4: Toplu taşıma rehberi<br>Ek-5: Bölgedeki gelişim trendleri<br>Ek-6: Detaylı sonuç ve kanaat raporu<br>Ek-7: Araziye ait videolar ve fotoğraflar<br>Ek-8: Araziye ait tapu ve diğer belgeler<br>Ek-9: Karşılaştırmalı analiz tablosu<br>Ek-10: Tasarım ve imalat teklifi |   |



## Arazi Karşılaştırma Raporu

|           | 1          | 2       | 3       | 4       | 5       | 6       | 7       | 8       | 9       | 10       |
|-----------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Parsel No | 0/255      | Arazi 2 | Arazi 3 | Arazi 4 | Arazi 5 | Arazi 6 | Arazi 7 | Arazi 8 | Arazi 9 | Arazi 10 |
| M2        | 1225       | 950     | 1100    | 800     | 790     | 750     | 650     | 900     | 550     | 595      |
| Fiyat     | ₺2.500.000 |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|           | Skor       | Skor    | Skor    | Skor    | Skor    | Skor    | Skor    | Skor    | Skor    | Skor     |

### Genel Bilgiler

|                 |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |
|-----------------|----|----|----|---|---|---|---|---|---|---|
| Alan            | 10 | 8  | 9  | 7 | 6 | 6 | 5 | 7 | 4 | 5 |
| Konum           | 7  | 6  | 8  | 7 | 7 | 7 | 5 | 6 | 6 | 7 |
| Ölçüler         | 7  | 9  | 9  |   |   |   |   |   |   |   |
| Cins durumu     | 10 | 10 | 10 |   |   |   |   |   |   |   |
| Mülkiyet durumu | 10 | 10 | 10 |   |   |   |   |   |   |   |
| Takyidat durumu | 10 | 10 | 10 |   |   |   |   |   |   |   |
| Zemin durumu    | 8  | 9  | 9  |   |   |   |   |   |   |   |

### İmar Durumu ve Yasal Gereksinimler

|                                      |    |    |    |  |  |  |  |  |  |  |
|--------------------------------------|----|----|----|--|--|--|--|--|--|--|
| İmar durumu                          | 10 | 10 | 10 |  |  |  |  |  |  |  |
| İmar koşulları                       | 10 | 10 | 10 |  |  |  |  |  |  |  |
| Yasal kısıtlamalar & Çözüm önerileri | 5  | 10 | 10 |  |  |  |  |  |  |  |

### Altyapı Durumu

|                              |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
|------------------------------|---|---|---|--|--|--|--|--|--|--|
| Yol                          | 6 | 6 | 7 |  |  |  |  |  |  |  |
| Su                           | 6 | 6 | 8 |  |  |  |  |  |  |  |
| Elektrik                     | 6 | 6 | 8 |  |  |  |  |  |  |  |
| Kanalizasyon                 | 6 | 6 | 8 |  |  |  |  |  |  |  |
| Doğalgaz                     | 0 | 0 | 0 |  |  |  |  |  |  |  |
| Telekomünikasyon ve internet | 7 | 7 | 7 |  |  |  |  |  |  |  |

| <b>Çevresel Faktörler</b>                 |      |      |             |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|-------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Çevredeki yapılaşma                       | 7    | 7    | 8           |      |      |      |      |      |      |      |
| Toplu taşıma durumu                       | 5    | 5    | 6           |      |      |      |      |      |      |      |
| Diğer çevresel etkiler                    | 7    | 7    | 7           |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Risk Analizi</b>                       |      |      |             |      |      |      |      |      |      |      |
| Doğal afet riski                          | 10   | 10   | 10          |      |      |      |      |      |      |      |
| Çevresel riskler                          | 10   | 10   | 10          |      |      |      |      |      |      |      |
| Hukuki riskler                            | 10   | 10   | 10          |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Ekstralar</b>                          |      |      |             |      |      |      |      |      |      |      |
| Manzara                                   | 8    | 3    | 5           |      |      |      |      |      |      |      |
| Merkeze mesafe                            | 7    | 7    | 8           |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Gelişim Potansiyeli</b>                |      |      |             |      |      |      |      |      |      |      |
| Arazi kullanım potansiyeli                | 6    | 6    | 6           |      |      |      |      |      |      |      |
| Gelecekteki gelişim projeleri ve planları | 6    | 7    | 8           |      |      |      |      |      |      |      |
| Bölgedeki gelişim trendleri               | 7    | 8    | 9           |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Ekonomik ve Finansal Analiz</b>        |      |      |             |      |      |      |      |      |      |      |
| Arazi fiyatı ve piyasa değeri             | 9    | 7    | 8           |      |      |      |      |      |      |      |
| Potansiyel yatırım getirisi               | 7    | 7    | 8           |      |      |      |      |      |      |      |
| Finansman ve kredi olanakları             | 0    | 0    | 0           |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Ortalama Skor</b>                      | 7,23 | 7,23 | <b>7,87</b> | 0,45 | 0,45 | 0,44 | 0,34 | 0,44 | 0,35 | 0,40 |

Açıklamalar

10 adet arazinin tüm özellikleri ayrı ayrı değerlendirilerek 10 puan üzerinden skorlama yapılmış ve ortalama skor elde edilmiştir. Düşük skor olumsuz, yüksek skor olumlu değerlendirme anlamına gelmektedir.