



Parsel Bilgi

Kapora öncesi parsel kontrolü

Örnek Rapor

Sari Risk

Parsel Ön İnceleme Raporu

Satınalma veya kapora öncesi
yol, imar, konum, risk ve fiyat/m²
açısından örnek değerlendirme.

Balıkesir / Gömeç

Ada/Parsel: --- ? ---

Alan: 677,99 m² | Nitelik: Bahçe

Rapor tarihi: 11.03.2026 - Demo

içerik

Yönetici Özeti

Bu sayfa, kullanıcı tarafından paylaşılan örnek ekran görüntüleri ve önceki ön inceleme notlarına göre hazırlanmış kısa sonuç kartıdır.

Genel risk notu

SARI

Yololumlu, imar ve yapılaşma teyidi gerekli.

Örnek skor

Parsel ön inceleme skoru **57/100**

Skor, resmi bir değerlendirme değil; veri netliği ve risk başlıklarına göre demo göstergedir.

Başlık	Ön sonuç
Parsel	Balıkesir / Gömeç / ??? - ????
Tapu alanı	677,99 m2
Nitelik	Bahçe
Kadastro yolu	Mevcut olduğu bildirildi - olumlu bulgu
İmar durumu	Resmi belge görülmedi - belirsiz
Yapılaşma	Belediye ve imar durumu teyidi gerekli
Piyasa / fiyat	Hedef satış fiyatı olmadan tamamlanamaz

Kısa yorum

Bu parsel için yol başlığı olumluya dönmüştür. Karar açısından belirleyici konu artık imar durumu, yapılaşma koşulları, yol genişliği ve belediyenin ruhsat açısından yola cephe kabulüdür.

Parsel Kimliği ve Kaynak Görüntüsü

Parsel kimliği, tapu alanı ve nitelik bilgisi ilk doğrulama katmanıdır. Örnekte TKGM ekran görüntüsü kullanılmıştır.



Alan

677,99 m2

Nitelik

Bahçe

Mevkii

Gevenli Gedik

Pafta

?????

Ön değerlendirme

- ✓ Parsel kimliği ve temel bilgiler ekran görüntüsünde net görünüyor.
- ! Nitelik "Bahçe" olduğu için parsel otomatik olarak "arsa" veya "villa imarlı" kabul edilmemeli.
- ! İlanlarda görülen başka ada/parsel örnekleri doğrudan bu parselin fiyatı veya imarı gibi kullanılmamalı.

Yol Erişimi Değerlendirmesi

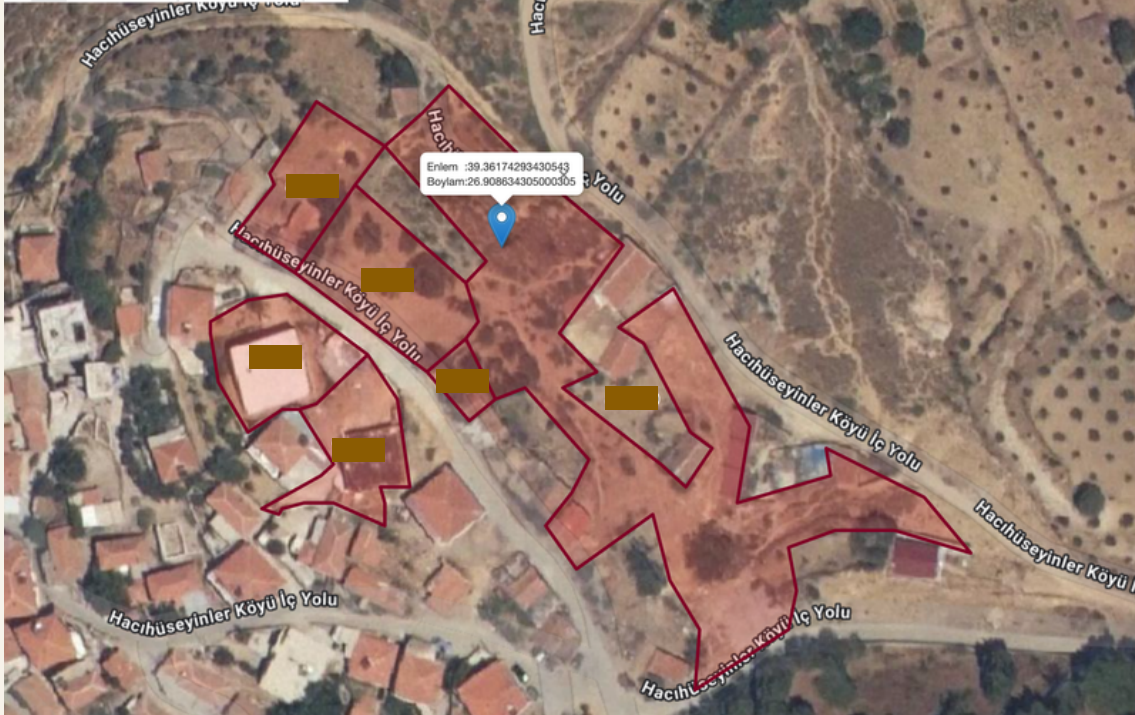
Örnekte kadastryolümevcutbilgisi eklenmiştir. Bu olumlu bir bulgudur; ancak belediye ruhsat kabulü ayrıca teyit edilmelidir.

Fiziki yol: Var

Kadastro yolu: Var

İmar yolu: Belirsiz

Yol riski: Sarı



Olumlu bulgu

Parselde veya parsel sınırında kadastryolu bulunduğu bilgisi, yolsuz parsel riskini önemli ölçüde düşürür. Ayrıca çevrede fiziksel köy içi yol ağı görülmektedir.

Kritik teyit

Belediye bu yol cephesini yapı ruhsatı için yeterli kabul ediyor mu? Yol genişliği, yol kotu, çekme mesafeleri ve imar planında yolun durumu ayrıca sorulmalıdır. **İfraz için gerekli olan resmi yola 30 mt ibaresini sağlamamaktadır.**

Rapor cümlesi: Kadastryolu mevcut olması olumlu; fakat yapılaşma kararı için resmi imar durumu ve belediye yola cephe teyidi gerekir.

İmar ve Yapılaşma Belirsizliği

Kadastro yolu yapılaşma için güçlü bir sinyaldir, fakat yapı hakkını tek başına kanıtlamaz. İmar durumu bu raporun ana eksik verisidir.

Ana uyarı

Parselin TKGM niteliği "Bahçe" olarak görünüyor. Resmi imar durumu görülmeden parsel "villa imarlı", "konut imarlı" veya "kesin yapılaşmaya uygun" şeklinde pazarlanacak kadar net kabul edilmemelidir. Gerekli imar durumu için belediyeden teyit alınmalıdır.

TEYİT

İmar durumu

İmar müdürlüğünden teyit gereklidir.

TEYİT

Köy yerleşik alanı

Köy alanı dışında kalabilir imar müdürlüğünden teyit gereklidir

BELİRSİZ

TAKS / KAKS / Emsal

İmar müdürlüğünden teyit gereklidir.

BELİRSİZ

Hmax / kat adedi

İmar müdürlüğünden teyit gereklidir.

TEYİT

Plan notları

Görülmedi

TEYİT

Terk / DOP ihtimali

Teyit gerekli

Belediyeye sorulacak kısa soru seti

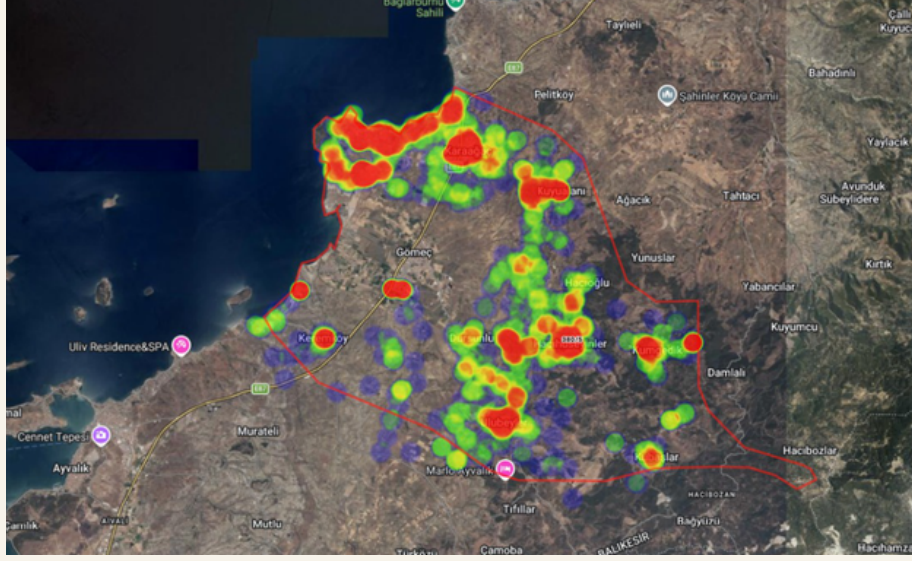
- ! Parsel köy yerleşik alanı içinde mi?
- ! Yapılaşma hakkı var mı? Varsa koşulları nedir?
- ! Kadastro yolu yapı ruhsatı için yeterli kabul ediliyor mu?
- ! Yol genişliği ve cephe şartı uygun mu?
- ! Terk, DOP, ifraz veya tevhit gerekiyor mu?

Yakın Çevre Alım-Satım Yoğunluğu Analizi

Bu harita, parselin bulunduğu Gömeç / Hacıhüseyinler çevresindeki alım-satım yoğunluğunu gösteren bir ısı haritasıdır. Görsel, bölgede taşınmaz piyasasının ne kadar hareketli olduğunu anlamak için kullanılmıştır.

Haritada parselin bulunduğu Hacıhüseyinler ve yakın çevresinde alım-satım hareketliliği görüldüğü için, parselin tamamen durgun veya talep görmeyen izole bir bölgede olmadığı yönünde olumlu bir piyasa sinyali vardır.

Ancak bu harita satış fiyatı, resmi değer, imar hakkı veya yapılaşma izni göstermez. Yalnızca yakın çevrede işlem yoğunluğu bulunduğunu gösteren ön piyasa göstergesi olarak değerlendirilmelidir.



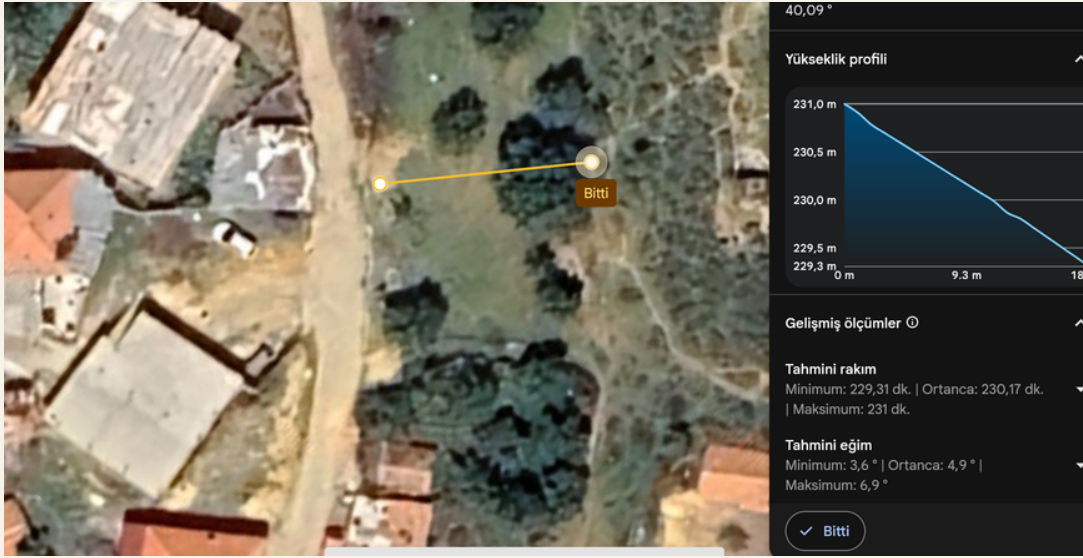
Konum yorumu

Parsel, tamamen izole bir tarımsal alan görünümünden ziyade köy yerleşim dokusu içinde/kenarında yer alan bir bahçe niteliği göstermektedir. Çevrede mevcut yapılaşma ve köy içi yol ağı bulunması olumlu; ancak bu durum imar hakkını tek başına kanıtlamaz.

Başlık	Ön yorum
Yerleşim dokusu	Yakın çevrede konut ve köy içi yol ağı görülüyor
Ana erişim	Köy yolları üzerinden bağlantı güçlü görünüyor
Gömeç / sahil yönü	Geniş haritada yaklaşık 9-10 km mesafe işaretlenmiş - yeniden ölçüm önerilir
Likidite sinyali	Köy yaşamı / müstakil kullanım talebi açısından izlenebilir

Arazi Eğimi & Rakım

Paylaşılan yükseklik profiline göre parselde yaklaşık 18,6 metrelik hatta 231,0 m ile 229,31 m arasında yaklaşık 1,69 m kot farkı bulunmaktadır. Ortalama eğim yaklaşık 4,9° olup bu değer yaklaşık %8,6 eğime karşılık gelir. Bu seviye, parselin tamamen düz olmadığını ancak aşırı dik bir arazi görünümü de taşımadığını göstermektedir. Müstakil yapı veya bahçe kullanımı açısından eğim ilk bakışta yönetilebilir seviyededir. Bununla birlikte, yapılaşma düşünülüyorsa yol kotu, drenaj, dolgu/hafriyat, istinat ihtiyacı ve zemin etüdü ayrıca değerlendirilmelidir. Bu analiz yalnızca harita tabanlı ön eğim değerlendirmesidir; resmi kot krokisi, aplikasyon veya mühendislik raporu yerine geçmez.

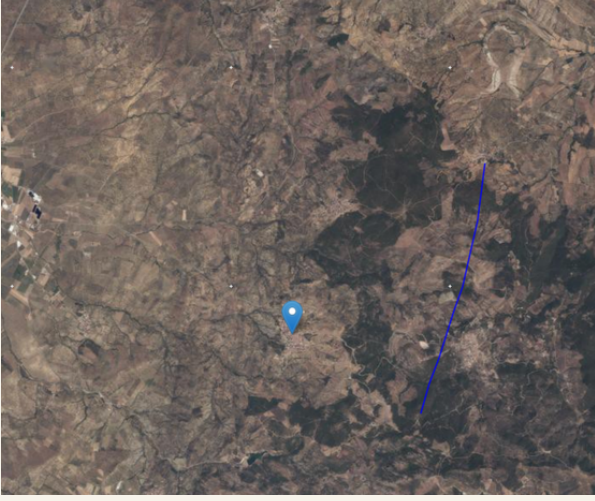


Konum yorumu

Başlık	Ön yorum
Eği Seviyesi	Düşük-orta
Yapılaşma Yönetimi	Yönetilebilir
Kot Farkı	2 m
Eğim Riski	Sarı-yeşil

Deprem, Fay ve Jeoloji Ön Taraması

Bu bölüm harita tabanlı ön taramadır. Güvenli/güvensiz sonucu vermez; zemin etüdü veya mühendislik raporu yerine geçmez.



Fay katmanı - ön ekran görüntüsü



Jeoloji/heyelan katmanları - ön ekran görüntüsü

ÖN TARAMA

Fay yakınlığı

Bölgede fay hattı bulunmakla beraber arsa direkt olarak fay hattı üzerinde değildir

ÖN TARAMA

Heyelan / eğim

Arsa da orta ölçekle bir eğim olmakla beraber yanındaki arsaların yüksek eğimli ham toprak olarak geçmesi dikkate alınmalıdır

BELİRSİZ

Zemin

Teknik rapor olmadan kesin yorum yok

ÖN TARAMA

Sonuç

Ön tarama: veri eksik / orta dikkat

Önemli sınır

Bir parselin deprem açısından güvenli olduğunu yalnızca haritadan söylemek doğru değildir. Yapı planlanıyorsa zemin etüdü, mühendislik projesi, belediye şartları ve ilgili teknik uzman görüşü gerekir.

Fiyat/m2 ve Piyasa Mantıklılığı

Fiyat analizi için hedef satış fiyatı gerekir. Bu örnekte hedef fiyat verilmediği için piyasa bölümü eksik veri olarak gösterilmiştir.



Gömeç Satılık Metrekare Fiyatı

Mayıs 2025 – Mayıs 2026 yeniden çizilmiş endeks görünümü

Balıkesir / Gömeç

Satılık m² fiyatı

Mayıs 2026 Ortalaması

49.198 TL/m²

1 Yıllık Değişim

▲ %23,00

Kısa Yorum

Yükseliş eğilimi var

Likidite ve emsal ilanlarla birlikte yorumlanmalı.

Endeks eğilimi

İlan/endeks verisi piyasa yönü için ön gösterge olarak kullanılmalıdır.



Değişim Oranları

1 Yıllık	▲ %23,00
2 Yıllık	▲ %50,33
3 Yıllık	▲ %121,39
4 Yıllık	▲ %309,99

Not: Fiyat kanıtı değil, piyasa sinyali.

Kaynak: kullanıcı tarafından paylaşılan endeks ekran görüntüsü | Gösterge niteliğinde yeniden çizim | Parsel Bilgi
Bilgilendirme amaçlıdır. Resmi değerlendirme, resmi imar durumu veya yatırım tavsiyesi değildir.

Fiyat hesabı

İstenen fiyat / 677,99 m2 = hedef TL/m2

Hedef fiyat bilindiğinde benzer nitelikteki yakın parseller, ilan verileri, köy/mahalle konumu ve imar/yol netliği ile karşılaştırma yapılır.

Kontrol	Durum
Hedef satış fiyatı	Paylaşılmadı - analiz tamamlanamaz
Başka ilan örnekleri	Doğrudan hedef parsel kabul edilmez
İlçe m2 endeksi	Geniş piyasa göstergesi - parsel özelinde yeterli değil

Fiyat Bölümünün Ana Mesajı

Ucuz görünen parsel fırsat da olabilir, yol/imar riski nedeniyle ucuzlamış da olabilir. Fiyat yorumu ancak parselin resmi imar ve yol durumu ile birlikte okunmalıdır.

Fiyat yorumu

İmar ve yol netliği fiyatı doğrudan etkiler

Üst Ölçek Plan / Çevre Düzeni Planı Ön Yorumu

Bu sayfa, Ulusal Coğrafi Bilgi Platformu üzerinde açılan Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı katmanı ile TKGM parsel katmanının üst üste incelenmesine göre hazırlanmış ön yordumdur. Bu görsel resmi imar durumu belgesi yerine geçmez.



Kaynak görüntü: Ulusal Coğrafi Bilgi Platformu / çevre düzeni planı ekran görüntüsü

✓ Olumlu Konum Sinyali

Parsel, Hacıhuseyinler kırsal yerleşim dokusunun kenarında/yakınında görünmektedir. Bu durum, parselin tamamen izole bir tarımsal alan görünümünde olmadığını gösteren olumlu bir konum sinyali olabilir.

i K Sembolu Ne Anlama Gelebilir?

Plan üzerinde görülen 'K' sembolü, üst ölçekli planda kırsal yerleşme/koy yerleşim odagını işaret eden bir gösterim olarak yorumlanmalıdır. Bu sembol tek başına parsel bazında yapı hakkı vermez.

▲ İmar Hakkı Kaniti Degildir

1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı, parsel bazında villa/konut yapılabilirliği, ruhsat alınabilirliği, ifraz hakkı veya kesin imar durumu göstermez.

? Lejant Teyidi Gerekli

Yesil plan fonksiyonunun kesin lejant adı ekran görüntüsünde açık değildir. Tarım, orman, koruma veya başka bir plan fonksiyonu olup olmadığı lejant ve plan hükümleriyle ayrıca kontrol edilmelidir.

Rapor Cümlesi

Üst ölçekli çevre düzeni planı incelemesinde parsel, Hacıhuseyinler kırsal yerleşim odasına yakın konumda görünmektedir. Bu olumlu bir konum sinyali olabilir; ancak yapılaşma hakkı, koy yerleşik alanı sınırı, yola cephe kabulü ve imar koşulları için Gomec Belediyesi'nden resmi teyit alınmalıdır.

On Değerlendirme

Üst ölçek plan	Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı
Yerleşim ilişkisi	Kırsal yerleşim odasına yakın
K sembolü	Kırsal yerleşme/koy odagı göstergesi olabilir
Parsel bazlı imar hakkı	Bu haritadan kesinleşmez
Risk etiketi	Sarı / Belirsiz
Gerekli teyit	Resmi imar durumu + koy yerleşik alan sınırı + plan notları

Yakın İlan Karşılaştırması

Hacıhüseyinler çevresindeki ilanlar, hedef parselin piyasa konumunu anlamak için ön gösterge olarak incelenmiştir. Ev ilanları doğrudan arsa değeri değildir; yapı, manzara, yaş ve yasal durum içerir.

Hedef Parsel

Balıkesir / Gömeç / Hacıhüseyinler - 380 Ada / 5 Parsel

ALAN
677,99 m²

NİTELİK
Bahçe

YOL
Kadastro yolu mevcut

İMAR
Teyit bekliyor

FIYAT
Paylaşılmadı

Tek doğrudan arsa ilanı

14.417 TL/m²

365 ada / 62 parsel, 163 m²

Müstakil ev bandı

2,75M - 9,70M TL

Yapı + arsa + manzara etkisi içerir

Hedef fiyat yorumu

Eksik veri

380/5 için istenen fiyat paylaşılmalı



ARSA

Arsa ilanı

2.350.000 TL

- 163 m²
- 14.417 TL/m²
- 365 ada / 62 parsel
- İlanda: Villa

En yakın doğrudan arsa göstergesi; hedef parsel değildir.



EV

Müstakil ev

9.700.000 TL

- 430 brüt / 120 net
- 440 m² açık alan
- 1 yaş
- 1+1

Yeni/kaliteli yapı ve geniş açık alan etkisi içerir.



EV

Kargir ev

3.500.000 TL

- 112 brüt / 110 net
- 31+ yaş
- Deniz manzarası iddiası
- Açık alan belirsiz

Eski yapı ve manzara faktörü fiyatı etkileyebilir.



EV

Kompakt ev

2.750.000 TL

- 65 brüt / 58 net
- 2+1
- Açık alan belirsiz
- Banyo: 1

Küçük yapı piyasasının alt bandına yakın gösterge.

Karşılaştırma yorumu

Paylaşılan ilanlar, Hacıhüseyinler çevresinde hem arsa hem de müstakil ev talebi olduğunu gösteren piyasa sinyali verir.

Doğrudan arsa karşılaştırması için en anlamlı örnek 163 m² arsa ilanıdır. Ancak hedef parsel 677,99 m² ve tapu niteliği "Bahçe" olduğu için bu m² fiyatı doğrudan değer olarak alınmamalıdır.

Müstakil ev ilanları arsa değerinden çok yapı kalitesi, yaş, manzara, açık alan ve yasal yapı durumunu içerir. Bu nedenle ev fiyatları yalnızca bölgedeki yaşam/talep seviyesini anlamak için kullanılmalıdır.

Dikkat

- ! Hedef fiyat eksik
- ! İmar teyidi eksik
- ! Ev ilanları direkt emsal değildir
- ! Arsa ilanı farklı ada/parsel

Ön sonuç

Yakın ilanlar bölgede piyasa ilgisi olduğunu destekler. Ancak 380/5 parsel için net fiyat yorumu yapabilmek için satış bedeli, resmi imar durumu ve belediye yola cephe teyidi birlikte değerlendirilmelidir.

Kapora Öncesi İstenmesi Gerekenler

Bu sayfa, alıcıya verilecek pratik kontrol listesidir. Örnekteki parsel için yol olumlu olsa da imar ve ruhsat kabulü teyit edilmelidir.

Resmi belge / kurum teyidi

- ! Güncel tapu kaydı
- ! Takyidat / şerh / ipotek kontrolü
- ! Resmi imar durumu
- ! Kadastro yolu ve yola cephe teyidi
- ! Plan notları
- ! Yol genişliği ve yol kotu bilgisi

Teknik ve saha kontrolü

- ! Aplikasyon krokisi
- ! Sahada yol ve sınır kontrolü
- ! Eğim ve drenaj gözlemi
- ! Jeoloji/zemin şartı sorgusu
- ! Gerekirse harita mühendisi kontrolü
- ! Gerekirse avukat incelemesi
- ! Gerekirse lisanslı değerlendirme

Rapor almak için gönderilecek bilgiler

İl / ilçe / mahalle-köy, ada / parsel, ilan linki, istenen fiyat, kullanım amacı ve varsa satıcıdan alınan belge veya ekran görüntüsü.

Örnek Nihai Ön Değerlendirme

Bu sayfa, müşteriye verilecek kısa sonuç ve yasal uyarı metninin örnek formudur.

Ön sonuç: Sarı risk

XX ada **XX** parsel için kadastro yolu bulunması güçlü bir olumlu bulgudur. Bu durum yolsuz parsel riskini azaltır. Ancak parselin niteliği "Bahçe" olduğu ve resmi imar durumu görülmediği için parsel kesin yapılaşmaya uygun kabul edilmemelidir.

Satın alma veya kapora öncesinde Gömeç Belediyesi üzerinden resmi imar durumu, yola cephe kabulü, yol genişliği, yol kotu ve yapılaşma koşulları teyit edilmelidir.

Olumlu bulgular

- ✓ Parsel kimliği net
- ✓ Alan 677,99 m2
- ✓ Kadastro yolu mevcut
- ✓ Yerleşim dokusuna yakın
- ✓ Çevrede fiziki yol ağı var

Belirsiz / riskli konular

- ! İmar durumu görülmedi Yapılaşma
- ! koşulları belirsiz Belediye yol kabulü
- ! teyit edilmeli Fiyat analizi için hedef
- ! fiyat eksik Jeoloji/zemin teknik teyit
- ! ister

Yasal uyarı

Bu rapor bilgilendirme amaçlı örnek ön inceleme raporudur. Resmi değerlendirme raporu, resmi imar durumu, tapu kaydı, takyidat belgesi, hukuki görüş, mühendislik raporu, zemin etüdü veya yatırım tavsiyesi yerine geçmez. Nihai karar öncesinde belediye, tapu müdürlüğü, kadastro müdürlüğü ve ilgili uzmanlardan resmi teyit alınmalıdır.

Parsel Bilgi

Kapora öncesi parsel kontrolü

Sorumluluk Reddi ve Yasal Uyarı

Bu rapor, yalnızca bilgilendirme amaçlı hazırlanmış örnek bir ön inceleme dokümanıdır. Herhangi bir resmi kurum, kuruluş veya yetkili merci tarafından düzenlenmemiştir. Raporda yer alan bilgiler; resmi değerlendirme raporu, resmi imar durumu belgesi, tapu kaydı, takyidat belgesi, hukuki görüş, mühendislik raporu, zemin etüdü veya yatırım tavsiyesi yerine geçmez.

Raporda sunulan veriler; kamuya açık harita servisleri, kadastro verileri ve çevrimiçi kaynaklardan derlenmiş olup doğruluğu garanti edilmemektedir. Veriler güncel olmayabilir, eksik veya hatalı olabilir.

Nihai satın alma, kapora veya yatırım kararı öncesinde aşağıdaki resmi kurumlardan teyit alınması zorunludur:

- İlgili Belediye (imar durumu, yol kabulü, yapılaşma koşulları)
- Tapu Müdürlüğü (güncel tapu kaydı, takyidat)
- Kadastro Müdürlüğü (aplikasyon, sınır tespiti)
- Lisanslı Harita Mühendisi
- Gayrimenkul Avukatı
- SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı (gerektiğinde)

Sorumluluk Sınırı

Parsel Bilgi ve raporu hazırlayan kişi/kuruluş, bu raporda yer alan bilgilere dayanılarak alınan kararlardan, oluşabilecek maddi veya manevi zararlardan hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Rapor, profesyonel danışmanlık hizmeti yerine geçmez ve bu şekilde yorumlanamaz.

Kullanım Koşulları

Bu rapor yalnızca raporu talep eden kişinin kullanımı içindir. Üçüncü şahıslarla paylaşılması, çoğaltılması veya ticari amaçla kullanılması yasaktır. Rapor içeriği izinsiz kopyalanamaz.

Parsel Bilgi

Kapora öncesi parsel kontrolü
İletişim: bilgi@parselbilgi.com