MÜTEAHHİT FİZİBİLİTE SUNUMU · KASIM 2026

Harmandalı 2161 Ada 1 Parsel

Çiğli / İzmir · 10.160 m² arsa · Emsal 1,50 · 7 kat ayrık nizam

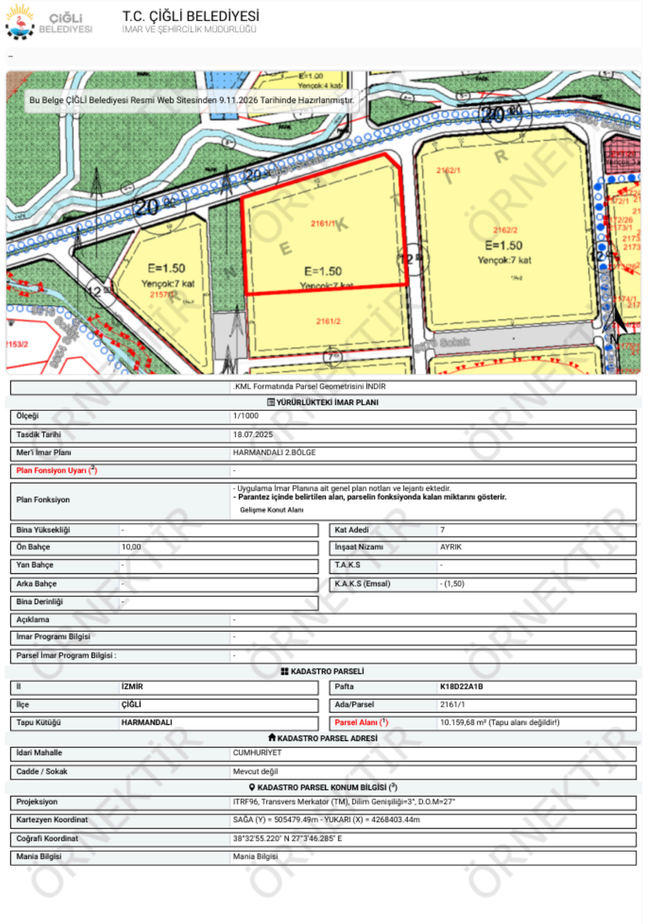
6 daire karması · 2 ortak alan senaryosu · %42 arsa sahibi payı



ARSA KÜNYESİ

2161/1: 10.160 m² gelişme konut alanı

Bilgi	Değer
İl / İlçe	İzmir / Çiğli
Mahalle	Harmandalı (idari: Cumhuriyet)
Ada / Parsel · Pafta	2161 / 1 · K18D22A1B
Tapu alanı · Nitelik	10.160,00 m² · Arsa
Mer’i plan	Harmandalı 2. Bölge, 1/1000
Tasdik tarihi	18.07.2025
Plan fonksiyonu	Gelişme Konut Alanı
Emsal (KAKS)	1,50
Kat adedi · Nizam	7 kat (yençok) · Ayrık
Ön bahçe mesafesi	10,00 m



Kaynak: Çiğli Belediyesi e-İmar, 09.11.2026 (bilgi amaçlı) · Tapu öznitelik kaydı

YAPILAŞMA HAKKI

15.240 m² satılabilir, 19.812 m² inşaat

10.160
m² arsa alanı
(tapu)

15.240
m² emsal alanı
10.160 × 1,50

19.812
m² toplam inşaat
emsal × 1,30 (%30 ortak alan)

≈2.177
m² ortalama taban oturumu
15.240 ÷ 7 kat (arsanın ≈%21'i)

SENARYO 1 · ORTAK ALANLI

Daire brüt alanları emsalden karşılanır; merdiven, asansör, sığınak, koridor gibi ortak alanlar emsalin %30'u kadar **ek inşaat alanı** olarak maliyete eklenir: 19.812 m² × 25.000 TL.

SENARYO 2 · ORTAK ALANSIZ

Yalnızca satılabilir daire alanı inşa edilmiş gibi hesaplanır: 15.240 m² × 25.000 TL. İyimser üst sınırdır; gerçek proje Senaryo 1'e yakın olacaktır.

Ayrık nizam, 7 kat, ön bahçe 10 m · Blok yerleşimi mimari projeyle netleşir

HESAP VARSAYIMLARI

Daire tipleri, fiyatlar ve maliyet

Daire tipi	Brüt alan	Satış fiyatı	m² satış fiyatı
1+1	60 m²	5.500.000 TL	91.667 TL/m²
2+1	90 m²	7.500.000 TL	83.333 TL/m²
3+1	110 m²	9.000.000 TL	81.818 TL/m²

İNŞAAT MALİYETİ

25.000 TL/m²

Ortalama birim maliyet, inşaat alanına uygulanır.

ARSA SAHİBİ PAYI

%42

Kat karşılığı; toplam satış değerinin %42'si arsa sahibine, %58'i müteahhide.

ORTAK ALAN

%30 / %0

İki senaryo: ortak alan maliyeti dahil ve hariç.

Küçük daire m² başına daha pahalı satılır: 1+1, 3+1'den %12 yüksek m² fiyatı getirir

BÖLÜM 1

1+1, 2+1 ve 3+1 içeren karmalar

Üç karma: Dengeli (A), Aile Odaklı (B), Yatırımcı Odaklı (C). Her biri ortak alanlı ve ortak alansız iki senaryoyla hesaplandı.

BÖLÜM 1 · DAİRE KARMALARI

160–195 daire, 1,27–1,31 milyar TL ciro

Karma (adet oranı)	1+1	2+1	3+1	Toplam daire	Satılabilir alan	Toplam ciro
A · Dengeli (30/40/30)	53	70	52	175	15.200 m²	1.284,5 M TL
B · Aile Odaklı (15/35/50)	25	56	79	160	15.230 m²	1.268,5 M TL
C · Yatırımcı Odaklı (50/35/15)	98	68	29	195	15.190 m²	1.310,0 M TL

A · DENGELİ

Her segmente hitap eder; satış hızı ve fiyat riski dağılır.

B · AİLE ODAKLI

En az daire, en düşük ciro. Aileye yönelik site konseptine uygun.

C · YATIRIMCI ODAKLI

Bu bölümde en yüksek ciro; kiraya verilebilir 1+1 ağırlığı.

M TL = milyon TL · Ciro, toplam satış değeridir (arsa sahibi payı dahil)

BÖLÜM 1 · MÜTEAHHİT KÂRI

Ortak alanla 241–266 M TL, ortak alansız 355–380 M TL kâr

Karma	Senaryo	İnşaat alanı	İnşaat maliyeti	Müteahhit payı %58	Net kâr	Kâr / maliyet
A	%30 ortak alanlı	19.760 m²	494,0 M	745,0 M	251,0 M	%50,8
A	Ortak alansız	15.200 m²	380,0 M	745,0 M	365,0 M	%96,1
B	%30 ortak alanlı	19.799 m²	495,0 M	735,7 M	240,8 M	%48,6
B	Ortak alansız	15.230 m²	380,8 M	735,7 M	355,0 M	%93,2
C	%30 ortak alanlı	19.747 m²	493,7 M	759,8 M	266,1 M	%53,9
C	Ortak alansız	15.190 m²	379,8 M	759,8 M	380,1 M	%100,1

Ortak alan maliyeti her karmada yaklaşık 114 M TL ekler. Bu bölümde en kârlı karma: **C · Yatırımcı Odaklı**.

Tutarlar milyon TL · Net kâr = müteahhit payı – inşaat maliyeti (KDV, harç, finansman hariç)

BÖLÜM 2 · AYRI HESAPLAMA

3+1 olmadan: yalnızca 1+1 ve 2+1

Üç karma: Yarı Yarıya (D), 2+1 Ağırlıklı (E), 1+1 Ağırlıklı (F). Aynı maliyet, fiyat ve %42 arsa payı varsayımlarıyla.

BÖLÜM 2 · DAİRE KARMALARI

188–221 daire, 1,30–1,35 milyar TL ciro

Karma (adet oranı)	1+1	2+1	Toplam daire	Satılabilir alan	Toplam ciro
D · Yarı Yarıya (50/50)	102	101	203	15.210 m²	1.318,5 M TL
E · 2+1 Ağırlıklı (30/70)	56	132	188	15.240 m²	1.298,0 M TL
F · 1+1 Ağırlıklı (70/30)	155	66	221	15.240 m²	1.347,5 M TL

D · YARI YARIYA

Yatırımcı ve küçük aile talebini birlikte karşılar; dengeli satış temposu.

E · 2+1 AĞIRLIKLI

Bölgedeki genç aile talebine uygun; en düşük daire adedi bu bölümde.

F · 1+1 AĞIRLIKLI

Tüm senaryolarda en yüksek ciro; 155 adet 1+1'in emilimi ana risk.

M TL = milyon TL · Ciro, toplam satış değeridir (arsa sahibi payı dahil)

Ortak alanla 258–286 M TL, ortak alansız 372–401 M TL kâr

Karma	Senaryo	İnşaat alanı	İnşaat maliyeti	Müteahhit payı %58	Net kâr	Kâr / maliyet
D	%30 ortak alanlı	19.773 m²	494,3 M	764,7 M	270,4 M	%54,7
D	Ortak alansız	15.210 m²	380,2 M	764,7 M	384,5 M	%101,1
E	%30 ortak alanlı	19.812 m²	495,3 M	752,8 M	257,5 M	%52,0
E	Ortak alansız	15.240 m²	381,0 M	752,8 M	371,8 M	%97,6
F	%30 ortak alanlı	19.812 m²	495,3 M	781,5 M	286,2 M	%57,8
F	Ortak alansız	15.240 m²	381,0 M	781,5 M	400,6 M	%105,1

D ve F, 3+1'li en iyi karma C'yi (266,1 M) geçer; E ise C'nin 8,6 M altında kalır. Tüm senaryolarda en kârlı karma: **F · 1+1 Ağırlıklı**.

Tutarlar milyon TL · Net kâr = müteahhit payı – inşaat maliyeti (KDV, harç, finansman hariç)

ARSA SAHİBİ BEKLENTİSİ · %42

%42, başabaş sınırının 19–21 puan altında

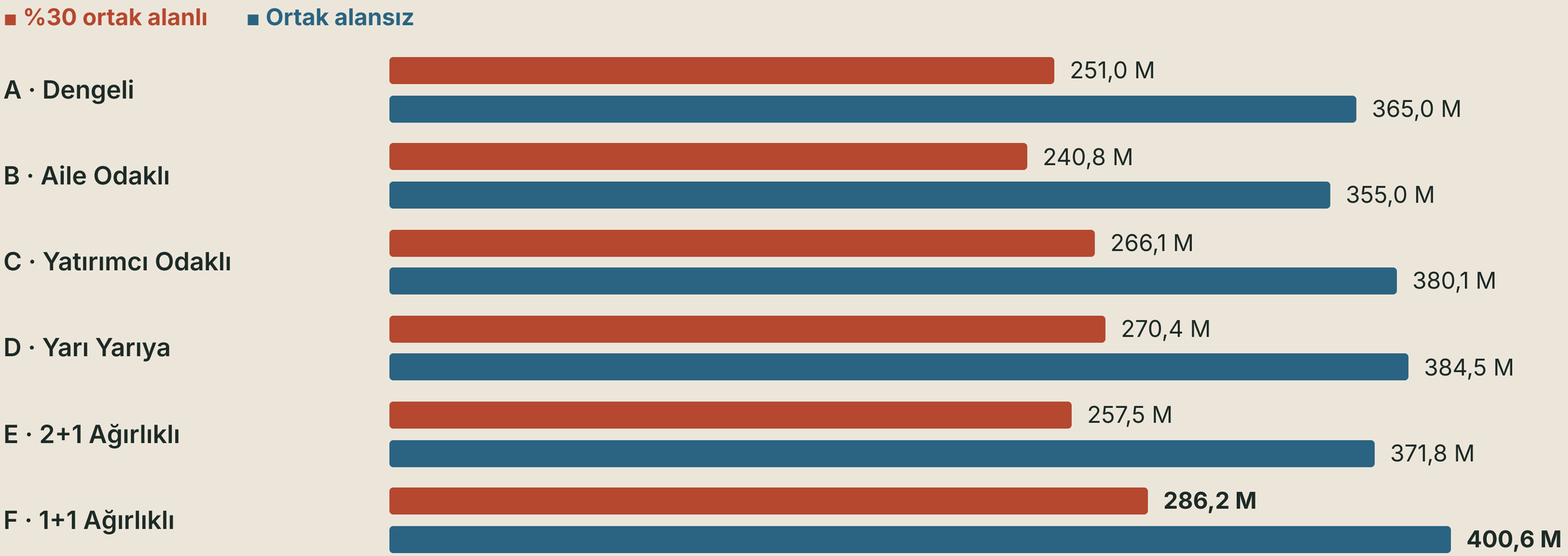
Karma	Arsa sahibine değer	Yaklaşık daire karşılığı	Başabaş payı (ortak alanlı)	Başabaş payı (ortak alansız)
A · Dengeli	539,5 M TL	22 × 1+1, 29 × 2+1, 22 × 3+1	%61,5	%70,4
B · Aile Odaklı	532,8 M TL	10 × 1+1, 24 × 2+1, 33 × 3+1	%61,0	%70,0
C · Yatırımcı Odaklı	550,2 M TL	41 × 1+1, 29 × 2+1, 12 × 3+1	%62,3	%71,0
D · Yarı Yarıya	553,8 M TL	43 × 1+1, 42 × 2+1	%62,5	%71,2
E · 2+1 Ağırlıklı	545,2 M TL	24 × 1+1, 55 × 2+1	%61,8	%70,6
F · 1+1 Ağırlıklı	566,0 M TL	65 × 1+1, 28 × 2+1	%63,2	%71,7

Başabaş payı: müteahhidin kârının sıfırlandığı arsa sahibi oranı. %42'de müteahhit her karmada kârlıdır; pazarlıkta yukarı esneme payı vardır ama harç, KDV ve finansman bu marjdan düşülmelidir.

Daire karşılığı, her tipin %42'si en yakın tam sayıya yuvarlanarak verilmiştir; kesin dağılım sözleşmede belirlenir

KARŞILAŞTIRMA · MÜTEAHHİT NET KÂRI

F en kârlı, B en düşük; fark ortak alanlı senaryoda 45 M TL



A–C: 3+1'li karmalar · D–F: 3+1'siz karmalar · Tutarlar milyon TL, %42 arsa payı düşülmüş

DUYARLILIK VE RİSKLER · %30 ORTAK ALANLI SENARYO

35.000 TL/m² maliyette bile kâr pozitif

Net kâr (M TL)	25.000 TL/m²	30.000 TL/m²	35.000 TL/m²	Arsa −%20	Arsa −%35
A · Dengeli	251,0	152,2	53,4	200,8	163,2
B · Aile Odaklı	240,8	141,8	42,8	192,6	156,5
C · Yatırımcı Odaklı	266,1	167,4	68,7	212,9	173,0
D · Yarı Yarıya	270,4	171,5	72,7	216,3	175,8
E · 2+1 Ağırlıklı	257,5	158,5	59,4	206,0	167,4
F · 1+1 Ağırlıklı	286,2	187,2	88,1	229,0	186,1

DOP / İMAR UYGULAMASI

Parsel “kadastro parseli”; DOP kesintisi emsali küçültür. Belediyeden teyit edilmeli.

HESABA GİRMEYENLER

KDV, harçlar, proje, pazarlama, finansman ve fiyat değişimi.

SATIŞ HIZI

1+1 ağırlıklı karmalarda satış süresi talep derinliğine bağlı.

Arsa −%20 / −%35: olası DOP kesintisinde net arsa ve emsal alanının orantılı küçüldüğü varsayılmıştır

SONUÇ VE ÖNERİ

%42 arsa payıyla proje altı karmada da kârlı

EN YÜKSEK KÂR

F · 286 M

1+1 ağırlıklı, 221 daire. En yüksek getiri ama 155 adet 1+1'in satış riski en yüksek.

ÖNERİLEN

D · 270 M

1+1 ve 2+1 yarı yarıya, 203 daire. Güçlü kâr ile dengeli satış temposu bir arada.

3+1 İSTENİRSE

C · 266 M

Yatırımcı odaklı, 195 daire. 3+1'li karmalar içinde en kârlısı.

Ortak alanlı gerçekçi senaryoda kâr/maliyet %49–58. Sonraki adım: DOP durumunun teyidi, mimari blok yerleşimi ve güncel maliyet teklifleri.

Tutarlar %30 ortak alanlı senaryo, milyon TL, KDV ve finansman hariç