

**KOCAELİ İLİ
İZMİT İLÇESİ
YENİ MAHALLE
2826 ADA 8 PARSEL**

**GAYRİMENKUL
FİZİBİLİTE RAPORU**



**BÖLGE HARİTA
MÜHENDİSLİK**

NİSAN, 2019

KOCAELİ

İçindekiler

1. Giriş	1
2. Mevcut Parsel Durum Bilgileri	1
3. Mevcut Parsel Konum Bilgileri	1
4. Mevcut Parsel Çap Durumu	4
5. Mevcut Parsel İmar Plan Notları	5
6. Mevcut Parsel İmar Plan Notlarına Göre Yapılabilecek Yapının İnşaat Alan Hesapları	6
7. Arazi Üzerine İnşaat Yapım Maliyetleri ve Kar Analizleri	6
8. Arsa Satış Bedeli ve Koşulları	12

Resim ve Tablolar

1. Resim 1 – Kocaeli İlçe Haritası 1	1
2. Resim 2 - Kocaeli İlçe Haritası 2	2
3. Resim 3 – İzmit İlçe Haritası 1	2
4. Resim 4 – Plajyolu Semt Haritası 1	3
5. Resim 5 – Uzak Çekim Uydu Haritası 1	3
6. Resim 6 – Yakın Çekim Uydu Görüntüsü 1	4
7. Resim 7 – Parsel İmar Çap Durumu	4
8. Resim 8 – 1/1000 Mevzii İmar Planı Görseli	5
9. Resim 9 – 1/1000 Mevzii İmar Plan Notları	5
10. Tablo 1 – Mevcut İmar Planı İnşaat Alanları	6
11. Resim 10 – Arazi Tapusu	7
12. Resim 11 – Arazi Fotoğrafları 1	8
13. Resim 12 – Arazi Fotoğrafları 2	8
14. Resim 13 – Arazi Fotoğrafları 3	9
15. Resim 14 – Arazi Fotoğrafları 4	9
16. Resim 15 – Parsel Kot ve Sınır Projesi	10
17. Resim 16 – Örnek 3B Görsel – Çorum Yıldız Park Düğün Salonu	10
18. Resim 17 – Mimari Proje – Zemin Kat Planı	11
19. Resim 18 – Mimari Proje – 1. Kat Planı	11
20. Resim 19 – Mimari Proje – Çatı Kyat Planı	11
21. Resim 20 – Mimari Proje – Vaziyet Planı	12

1. Giriş

Kocaeli ili İzmit İlçesi Yenimahalle 2826 ada 8 nolu parsel üzerinde yapılan bu çalışmada ilgili parselin gayrimenkul bilgileri, değeri ve bu doğrultuda alan bütününde gerçekleştirilecek bütün projelerin uygulanabilirliğinin gösterilmesi adına taslak model, tasarım ve fizibilite çalışmaları yapılmıştır.

2. Mevcut Parsel Durum Bilgileri

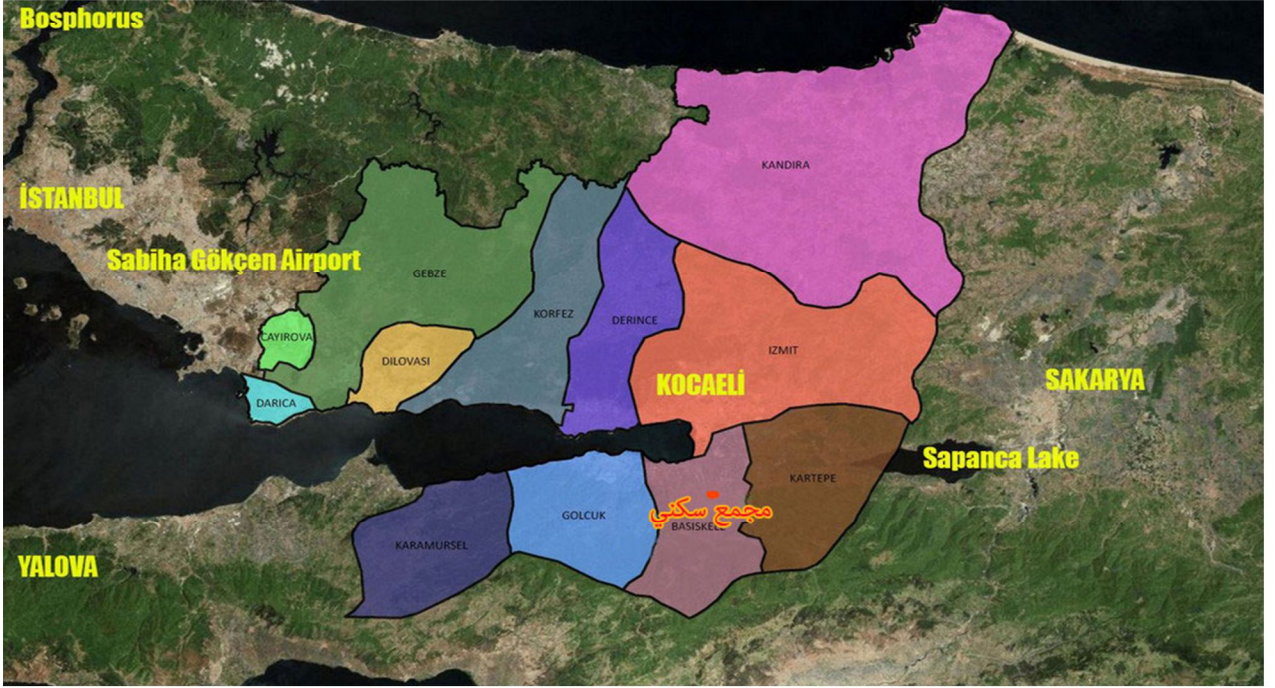
Kocaeli ili İzmit İlçesi Yenimahalle 2826 ada 8 nolu parsel tapuda arsa vasfında, 2881.74 m2 resmi tapu alanı, 2882.00 m2 hesap alanı olarak gözükmektedir.

3. Mevcut Parsel Konum Bilgileri

Mevcut parselin bulunduğu Kocaeli ili lojistik, tarım, sanayi ve turizmi aynı anda barındıran farklı iş alanları ve yatırımın olduğu, yüzölçümüne oranla nüfus popülasyonunun yoğun olduğu, zengin bir şehirdir. İstanbul'dan sonra kişi başına gelirin en yüksek olduğu şehir olmakla birlikte Marmara'nın körfez bölgesinin kıyı şeridinin tamamına sahiptir. Şehir 13 ilçeden oluşmaktadır. Batısında İstanbul'a yakın olmasından ve limanlardan dolayı sanayinin yoğunlaştığı Darıca, Çayırova, Gebze, Dilovası, Körfez ve Derince ilçeleri yer almaktadır. Körfez ilçesinde Türkiye'nin en büyük petrol rafinerilerinden Tüpraş tesisleri bulunmaktadır. Merkez ilçe olarak nüfus popülasyonunun en çok olduğu İzmit yer almaktadır. İzmit'in doğusunda Turizm ve sanayide gelişmekte olan Kartepe ilçesi vardır. Marmara körfezinin güneyinde ise sırasıyla Başiskele, Gölcük ve Karamürsel ilçeleri yer almaktadır. Şehrin kuzeyinde ise turizm ve hayvancılığın yoğun olduğu Karadeniz'e kadar uzanan Kandıra ilçesi bulunmaktadır. Kocaeli ilinin en önemli özelliği dünyanın en uzun 2. Sahil parkına sahip olmasıdır. Sekapark olarak bilinen bu park bütün Marmara körfezi boyunca Kocaeli ilindedir. Kuzeyinden yapımına başlanan Kuzey Marmara Otoyolunun başlayacağı ilk şehirdir. Kocaeli ili bu 13 ilçeden oluşmakla beraber yapımı bitirilen Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve Marmaray projesi ile birlikte Çin'in başkenti Şangay'dan İngiltere'nin başkenti Londra'ya kadar olan İpek Yolu güzergahında lojistik üs şehri olma özelliği taşımaktadır.



Resim 1 – Kocaeli İlçe Haritası 1



Resim 2 – Kocaeli İlçe Haritası 2

Mevcut parselin bulunduğu İzmit ilçesi Kocaeli İlinin merkez ilçesidir. Ulaşım güzergahına doğru kurulu olan şehir nüfus popülasyonunun en yoğun ilçedir. Devletin İl Yönetim Binaları, 75.000 öğrenciye eğitim veren Üniversite Merkez Kampüsü, İl Merkez Bankası v.s. gibi yerler bu ilçede yer aldığından Kocaeli ilinin merkezine de sahiplik yapmaktadır. Limanlarından dolayı sanayiye, şehir merkezini, sahil parkıyla birlikte turizmi, kuzeyinde köylerden dolayı da tarım ve hayvancılığı içerisinde barındırmaktadır.



Resim 3 – İzmit İlçe Haritası 1

Mevcut parselin bulunduğu Yenimahalle de Plajyolu semti İzmit'in en elit kısmını barındırmaktadır. Sahile nazır olan bu semtte sahil ile yerleşim alanları arasında sadece sahil parkı yer almaktadır. Sahil parkının içerisinde Cafe, Spor tesisleri, yüzme havuzları v.s. gibi sosyal alanlar bulunmaktadır.



Resim 4 – Plajyolu Semt Haritası 1

Mevcut parsel Marmara Körfezine nazır konumdadır. Deniz ile arasında sadece sahil parkı vardır ve bu sahil parkı kıyı şeridinde kaldığından parselin denize olan manzarasının kapanması durumu yoktur. Birçok ülkeye ve ünlü markalara ihracat yapan Federal Morgul fabrikasının komşu parselidir. Otoban gişelerine ve D100 karayoluna 2 dk, şehir merkezine 10 dk, Üniversiteye 15 dk mesafededir. Sahil parkı ile iç içedir. Parselin önünde otopark alanı olarak bırakılan alan vardır. Hemen doğusunda Büyükşehir Belediyesinin Kültür Merkezi vardır. Çok sakinliği olan bir yer olmasına rağmen Sahil yolu güzergahında olmasından dolayı ulaşımı çok rahat bir konumdadır. Parsel deniz manzaralı ve önü kapanmayacak konumdadır.



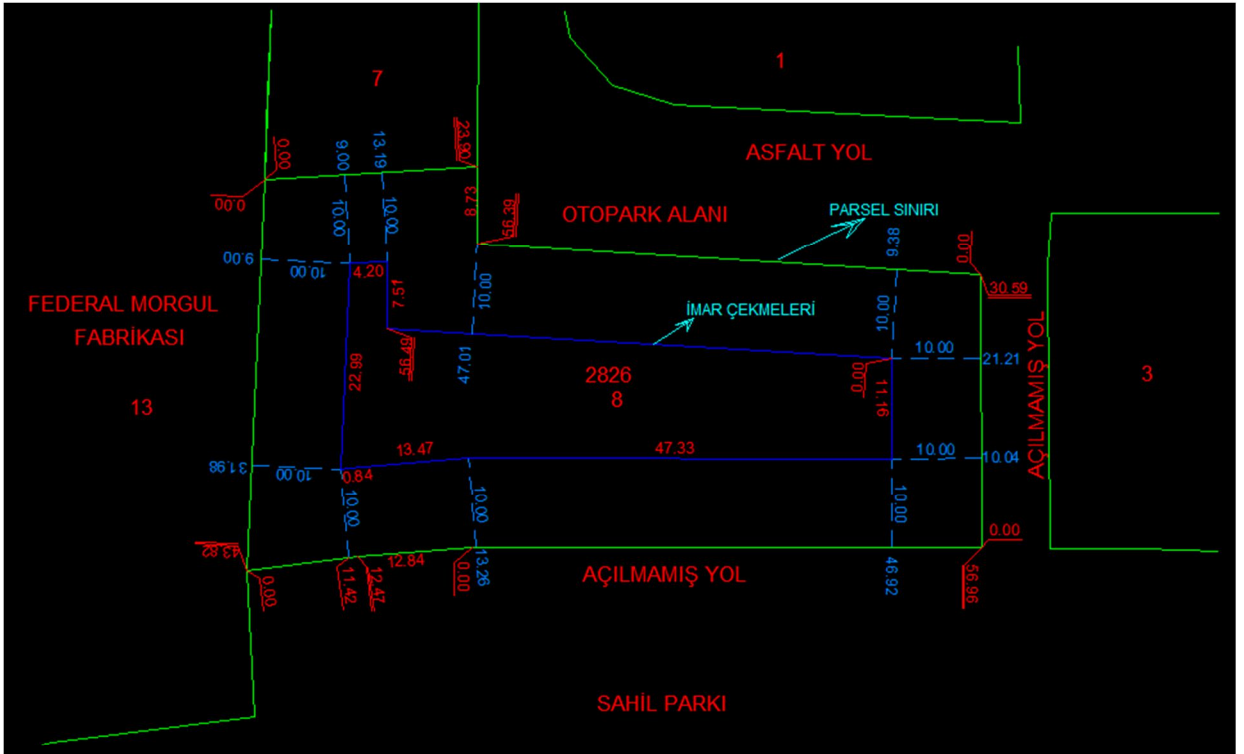
Resim 5 – Uzak Çekim Uydu Haritası 1



Resim 6 - Yakın Çekim Uydu Görüntüsü 1

4. Mevcut Parsel Çap Durumu

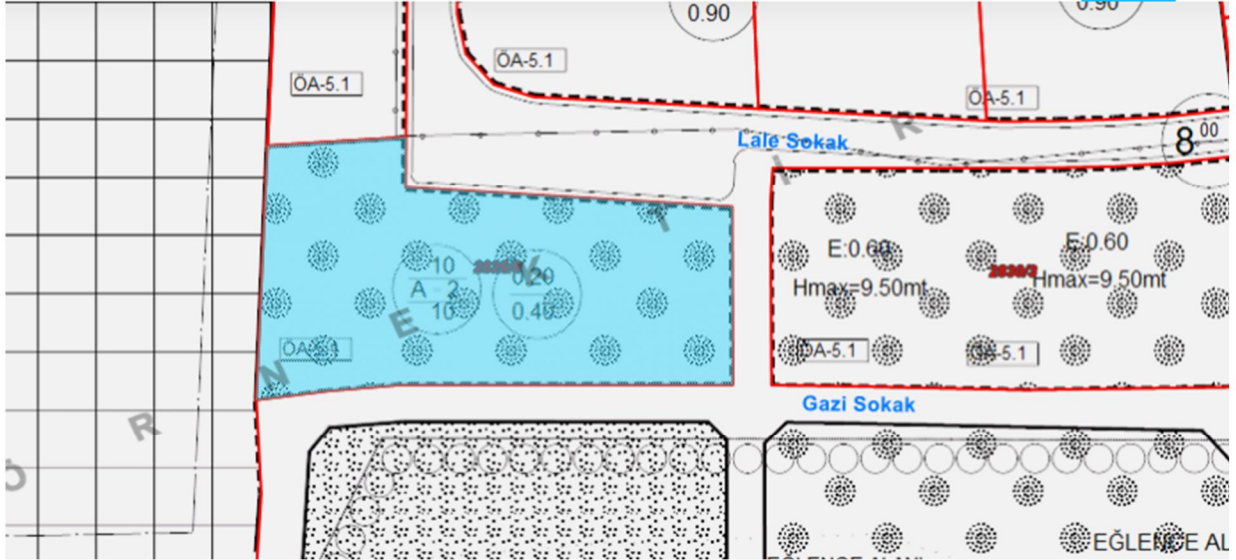
Mevcut parsel kuzey tarafı geniş yola doğu ve güney tarafı ara yola bakan köşe başı parsel konumundadır. Parsel cephe uzunlukları imar için yeterli olup imar çekmelerinden sonra kalan alanın TAKS ve KAKS alanlarını sağlamasından yana herhangi bir sıkıntısı yoktur. Ara yol açılmamış konumunda kuzey geniş yol ise asfalt yol olarak gözükmemektedir. Parselin kuzey yol ile arasında otopark alanı bırakılmıştır ki bu parsel için yapılacak inşaat için büyük avantajdır.



Resim 7 -Parsel İmar Çap Durumu

5. Mevcut Parsel İmar Plan Notları

Mevcut parsel imar plan notlarına göre TAKS: 0.20 ve KAKS: 0.40 olarak gözükmektedir. Ön ve Yan Bahçe Çekme mesafeleri 10 metre olarak belirtilmiştir. Parselimizin hesap alanı 2881,74 m² olarak hesaplandığından imar çekmelerinden sonra kalan alan 833,34 m²'dir. TAKS alanı m² olarak 576,35 m² olduğundan yapılacak yapının tabanı imar çekmelerinden sonra kalan alana her türlü sığmaktadır. Parsel imar planı günü birlik tesis alanı olarak planlanmıştır. Yani mevcut imar planına göre buraya yapılabilecek yapılar "***Spor tesisleri, Cafe, Dernek Lokalleri, Düğün Salonları***" v.s. gibi alanlardır.



Resim 8 - 1/1000 Mevzii İmar Planı Görseli

Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejantı ektedir. Günübirlik Tesis Alanı (2873,6 m ²)		
Kısıtlama Alanı	-		
Köy Gelişme Alanı	-		
Köy Yerleşik Alanı	-		
YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI			
Ölçeği	1/1000		
Tasdik Tarihi	13.03.2014		
Mer'î İmar Planı	İZMİT BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLANI		
KADASTRO			
İl	KOCAELİ	Pafta	G23B23D3B
İlçe	İZMİT	Ada/Parsel	2826 / 8
Tapu Kütüğü	YENİMAHALLE	Parsel Alanı (')	2881,74 m ² (Tapu alanı değildir)
Bina Yüksekliği	6.90 m	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	10	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe	10	T.A.K.S.	0.20
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	0.40

4.04.201

belediyesi E-İmar Uygulaması

<https://webgis.izmit.bel.tr/imardurumu/imar.aspx?parselid=>

Resim 9 - 1/1000 Mevzii İmar Plan Notları

6. Mevcut Parsel İmar Plan Notlarına Göre Yapılabilecek Yapının İnşaat Alan Hesapları

Parselin mevcut yürürlükteki imar notları baz alınarak Tablo1’de inşaat alanları hesaplanarak sunulmuştur. Kat alanı 2 olarak sınırlıdır lakin çatı arası olarak beyan edilerek 2. Katın üzerine çatı arası brüte eklenmek kaydıyla yapılabilir.

PARSEL HESAP ALANI	2881,74 m2
İNŞAAT TABAN ALANI (NET)	576,35 m2
İNŞAAT TABAN ALANI (BRÜT)	691,62 m2
TOPLAM İNŞAAT ALANI (NET)	1152,70 m2
TOPLAM İNŞAAT ALANI (BRÜT)	1383,24 m2

Tablo 1 – Mevcut İmar Planı İnşaat Alanları

Tablo 1’deki hesaplara göre çıkacak net ve brüt alanlar bellidir. Lakin bu alanlara yapılabilecek yapılar daha öncede belirtildiği gibi sınırlıdır. Örneğin bir düğün salonu yapıldığında zemin katta 576,35 m2’lik kapalı alanı olan 115,27 m2’lik açık teras alanları olan 1. düğün salonu, 1. Kat ve Çatı arasında teraslarla birlikte dubleks olarak 691,62 m2’lik 2. düğün salonu yapılabilmektedir. Aynı zamanda arazide 2190,12 m2 bahçe ve otopark kullanım alanları kalmaktadır. Buralara çevre düzenlemesi ile detay yapı da yapılabilmektedir. Parsel kot ve sınır projesinde de belirtildiği üzere arazi ile yol arasında çok fazla kot farkı olmadığından zeminde dubleks yapı çıkmamaktadır. Düğün salonu yapıldığında bahçede açık alanda düğün salonu için kullanılması mümkündür. Arsanın önündeki otopark olarak bırakılan alan da bu tarz bir düğün salonu için çok büyük avantaj sağlamaktadır.

7. Arazi Üzerine İnşaat Yapım Maliyetleri ve Kar Analizleri

Düğün Salonu ve benzeri yapılar için;

Zemin Kat: 576,35 m2’de 1 adet düğün salonu 576,35 m2

1.Kat: 576,35 m2’de 1 adet düğün salonu 576,35 m2

Çatı Katı: 115,27 m2’de 1 adet düğün salonu 115,27 m2

Olmak üzere toplam 1383,24 m2’lik bir proje çıkmaktadır.

İnşaat birim maliyet fiyatı arsa hariç m2/TL= 5500TL-6000TL arasındadır.

Çevre düzenleme ve detay yapı maliyeti de arsa hariç m2/TL=250TL-300TL arasındadır.

Arsa fiyatı dahil yapının toplam maliyet fiyatı ortalama olarak toplam 19.139.440,00 TL’dir

Eğer düğün salonu işletilmez satılırsa tamamının satış fiyatı yaklaşık 55.000.000,00 TL’dir. Eğer işletme için kiraya verilirse kira getirisi yıllık ortalama 500.000,00 TL’dir.

İli	KOCAELİ	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		<p>Fotoğraf</p> 		
İlçesi	İZMİT					
Mahallesi	YENİMAHALLE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	19Lİİd	2826	8	ha	m ²	dm ²
					2.882,00	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 39698306				
	Edinme Sebebi	5/160 pay AYŞE ADAMOL : EYÜP Kızı adına kayıtlı iken Elbirliğiyle KENAN ADAMOL : MEHMET CELALETTİN Oğlu , SAFER SÜLEYMAN ADAMOL : MEHMET CELALETTİN Oğlu , MÜKERREM ADAMOL : MEHMET CELALETTİN Oğlu , BİROL ADAMOL : MEHMET CELALETTİN Oğlu , MÜŞERREF KURTAN : MEHMET CELALETTİN Kızı adına intikal işleminden.				
	Sahibi	Malikler arka sayfadadır...				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	7170	22	2141		14/03/2016	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Stiline Uygundur</p>  <p>Yusuf BAYRAM Yerleşim Müdürlüğü Yardımcısı</p> <p>NOT : * Mülkiyetin gayri hakikatı için tapu siciline müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre tapu siciline işlenmiş Tapu Sicil Modellerine büründürülmüştür.</p>						
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.						Stok No 129
D.M.O. Basım İşç. Md.						

Resim 10 – Arazi Tapusu



Resim 11 – Arazi Fotoğrafları 1



Resim 12 – Arazi Fotoğrafları 2



Resim 13 – Arazi Fotoğrafları 3



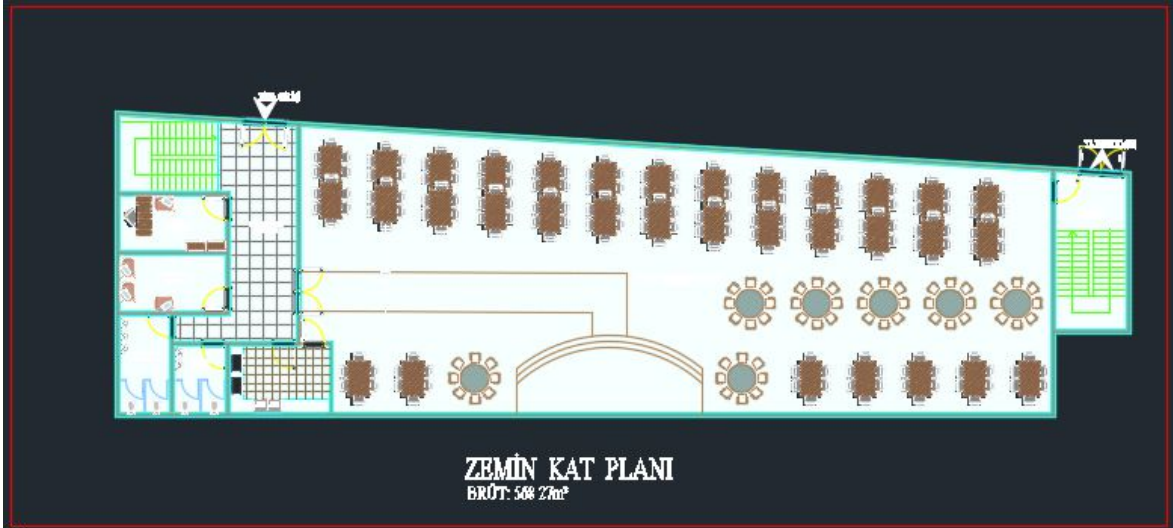
Resim 14 – Arazi Fotoğrafları 4



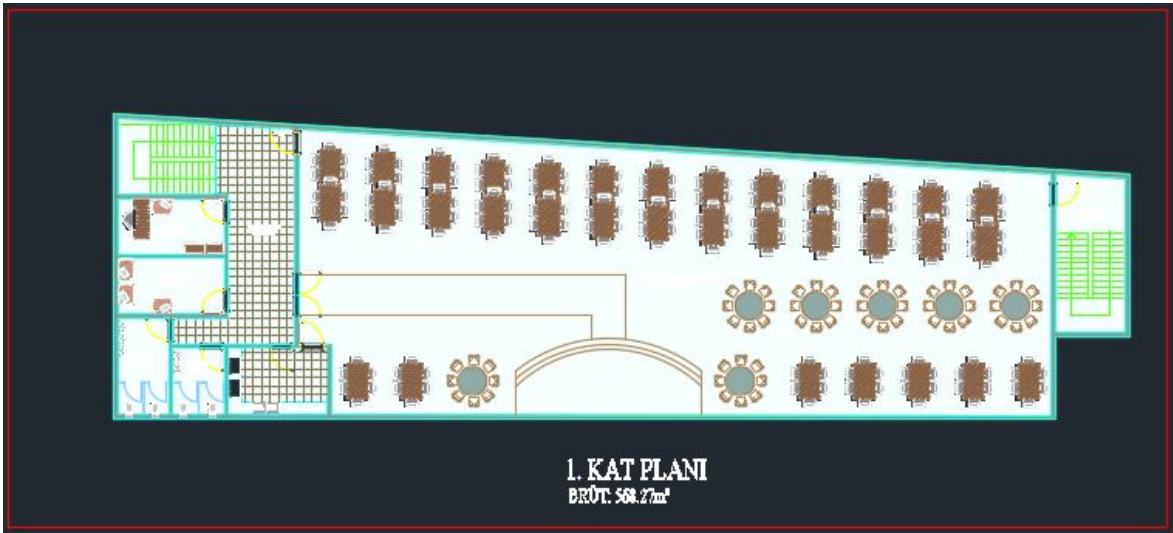
Resim 15 – Parsel Kot ve Sınır Projesi



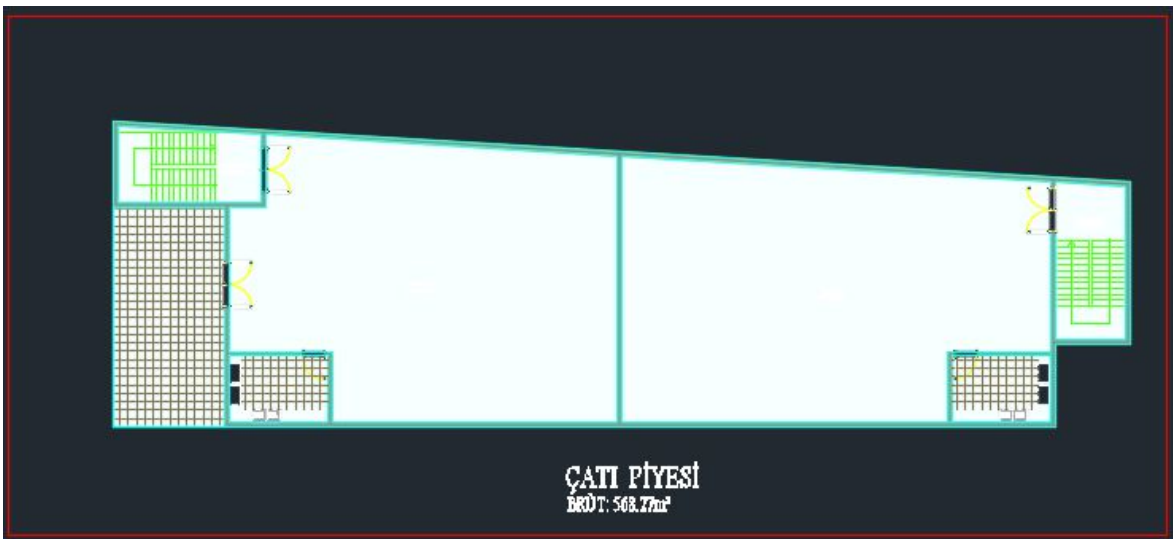
Resim 16 – Örnek 3B Görsel – Çorum Yıldız Park Düğün Salonu



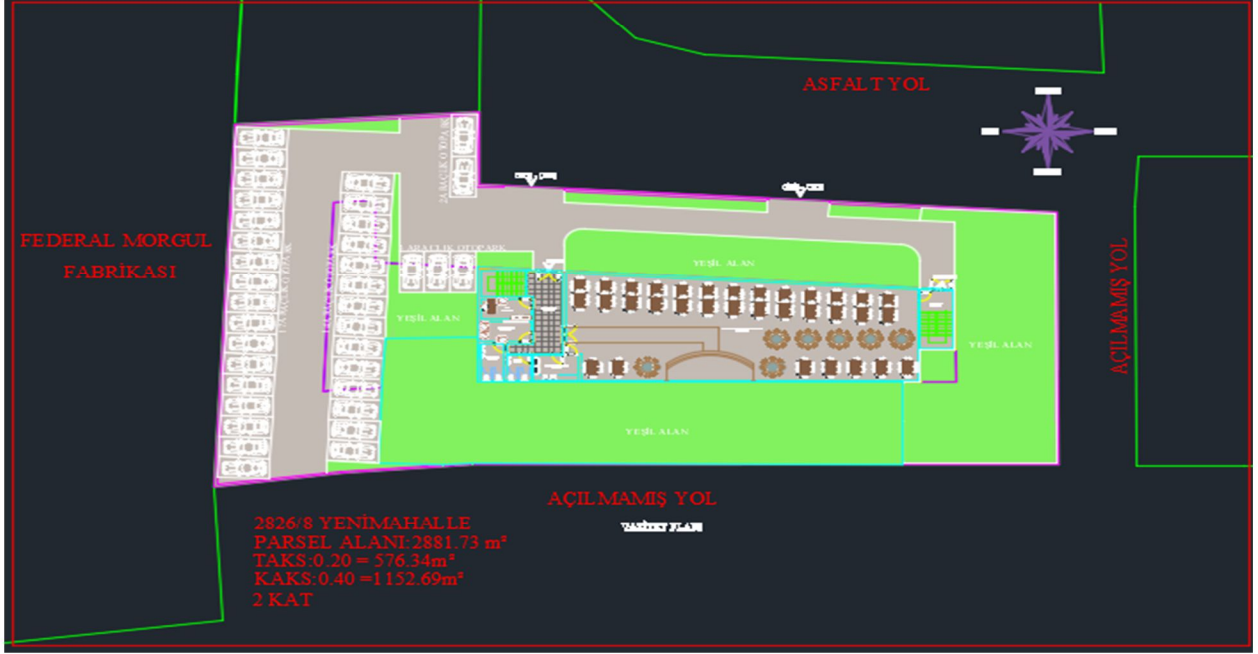
Resim 17 – Mimari Proje – Zemin Kat Planı



Resim 18 – Mimari Proje – 1. Kat Planı



Resim 19 – Mimari Proje – Çatı Katı Planı



Resim 20 – Mimari Proje – Vaziyet Planı

8. Arsa Satış Bedeli ve Koşulları

Parselin bulunduğu alanın gayrimenkul değeri İzmit ilçesinin en yüksek gayrimenkul değerine sahip bölge olarak geçmektedir. Bu nedenle bölge etrafında eşdeğer bir gayrimenkul fiyatı bulmak zorlaşmak ile birlikte parsel ile ilgili mal sahiplerinin talebi ve bizimde mutabık olup öngördüğümüz fiyat m2 birim bedeli 3.470,00 TL'den toplam arsa bedeli olarak 10.000.000,00 TL'dir. Arsanın 13 adet hissedarı bulunmaktadır ve bu mal sahiplerinin avukatı Emin ANDIZ'dır. Arsayı almayı talep eden alıcı arsa alım vekaletnamesini mal sahiplerinin Av. Emin ANDIZ beye göndermesi gerekmektedir. Sonrasında arsa ücretini Avukat Emin ANDIZ beyin hesabına blokeli bir şekilde göndermesi gerekmektedir. Avukat Emin ANDIZ tapuda bütün mal sahipleri ile ayrı ayrı alıcı adına alımı gerçekleştirip tapuyu alıcı adına tescil ettirdikten sonra alıcı aynı gün içerisinde banka hesabındaki blokeyi kaldırması gerekmektedir. **ANDIZ Hukuk Bürosu** sahibi Avukat Emin ANDIZ'a ve raporu hazırlayan **BÖLGE Harita Mühendislik** şirketinin sahibi Harita Mühendisi Selim TAKCI'ya alıcı ve satıcılardan ayrı ayrı **%2 + KDV** yani **236.000,00 TL** harita danışmanlık ve avukatlık ücreti ödemesi yapılması gerekmektedir. Ayrıca arsayı alan alıcının yapacağı inşaatın ruhsat için gereken bütün projelerini yine **BÖLGE Harita Mühendislik** şirketine yaptırması gerekmektedir.

Selim TAKCI

HARİTA MÜHENDİSİ

BÖLGE HARİTA MÜHENDİSLİK

TEL: 0262 999 52 62

GSM: 0507 209 17 58

Mail : bolgeharita@gmail.com

Adres: Ömerağa Mah., Cumhuriyet Cad.

Hikmet Hanım İş Mrk. No:108 İzmit/KOCAELİ

Emin ANDIZ

AVUKAT

ANDIZ HUKUK BÜROSU

TEL: 0262 324 99 33

GSM: 0532 387 99 10

Mail : eminandiz@hotmail.com

Adres Körfez Mah., Berk Sok.,

Andız İş Mrk., No:6 İzmit/KOCAELİ