

Rapor no: ARX-MQCHHW6X | Olusturma: 13.06.2026

Danisman: Demo Danismani | İletişim: demo@arox.ai | Logo: AROX

PARSEL BİLGİLERİ

Denizli / Merkezefendi / Semikler | Ada 328 | Parsel 14

Arsa | 1158 m2 | 37.78380, 29.09080

HARİTA GÖRSEL ALANI

Uydu / harita görseli servis sağlayıcı bağlantısıyla burada yer alır.

SKORLAR

Genel 74 | Yatırım 87 | İmar 88 | Yol 83

Lokasyon 77 | Likidite 79 | Risk 23 | Pazarlık 63

İMAR ANALİZİ

Konut alanı - manuel teyit gerekli. Emsal: 0.4, TAKS: 0.2, KAKS: 0.8, Hmax/Kat: Serbest değil/2. İmar avantajı değer üretme potansiyelini destekliyor.

RİSK ANALİZİ

TKGM Parsel demo/mock veri kullanıyor. | Belediye İmar demo/mock veri kullanıyor. | Harita ve Koordinat demo/mock veri kullanıyor. | Piyasa m Fiyat demo/mock veri kullanıyor. | AFAD ve Risk Katmanları demo/mock veri kullanıyor. | TUIK Bölgesel Buyume demo/mock veri kullanıyor. | Static Mock Map demo/mock veri kullanıyor. | Manuel girilen alanlar resmi kaynakla doğrulanmalıdır.

PIYASA VE PAZARLIK

İlan: 4.750.000 TL | Bölge m2: 5.200 TL | Tahmini değer: 6.021.600 TL

Hedef teklif: 4.440.000 TL | Maksimum: 4.750.000 TL | Uzak durma fiyatı: 4.940.000 TL

KARAR SEVİYESİ

Ekonomik karar: Alınabilir

Veri guven karari: Dogrulama gerekli; analiz on karar seviyesinde.

Veri guveni: %49 | Ham skor: 83 | Guven kesintisi: -9

Veri guvenilirliđi dusuk oldugu icin bu analiz on karar seviyesindedir. Firsat olan yer degil; dogru fiyattan alinan yerdir. Hedef teklif korunursa yatirim dengeli.

VERI KAYNAKLARI VE RESMI DOGRULAMA

Bu sayfa analizde kullanılan kaynakları, güven puanlarını ve fallback durumunu açıklar.

KULLANILAN VERİ KAYNAKLARI

TKGM Parsel | official | Güven %45 | FALLBACK | Ham yanıt: yok

Gerçek TKGM Parsel yanıtı olmadığı için demo/fallback veri kullanıldı. Son güncelleme: 13.06.2026 15:02:13

Belediye İmar | municipality | Güven %42 | FALLBACK | Ham yanıt: yok

Gerçek Belediye İmar yanıtı olmadığı için demo/fallback veri kullanıldı. Son güncelleme: 13.06.2026 15:02:13

Harita ve Koordinat | map | Güven %48 | FALLBACK | Ham yanıt: yok

Gerçek Harita ve Koordinat yanıtı olmadığı için demo/fallback veri kullanıldı. Son güncelleme: 13.06.2026 15:02:13

Piyasa m Fiyat | market | Güven %52 | FALLBACK | Ham yanıt: yok

Gerçek Piyasa m Fiyat yanıtı olmadığı için demo/fallback veri kullanıldı. Son güncelleme: 13.06.2026 15:02:13

AFAD ve Risk Katmanları | official | Güven %45 | FALLBACK | Ham yanıt: yok

Gerçek AFAD ve Risk Katmanları yanıtı olmadığı için demo/fallback veri kullanıldı. Son güncelleme: 13.06.2026 15:02:13

TUIK Bölgesel Büyüme | official | Güven %45 | FALLBACK | Ham yanıt: yok

Gerçek TUIK Bölgesel Büyüme yanıtı olmadığı için demo/fallback veri kullanıldı. Son güncelleme: 13.06.2026 15:02:13

Static Mock Map | map | Güven %48 | FALLBACK | Ham yanıt: yok

Gerçek Static Mock Map yanıtı olmadığı için demo/fallback veri kullanıldı. Son güncelleme: 13.06.2026 15:02:13

Manuel Veri Girişi | manual | Güven %68 | CANLI/MANUEL | Ham yanıt: var

Kullanıcı tarafından manuel girildi; resmi belgeyle doğrulanmalı. Son güncelleme: 13.06.2026 15:02:13

FALLBACK KULLANILAN ALANLAR

area (TKGM Parsel), deedType (TKGM Parsel), coordinates (TKGM Parsel), zoningStatus (Belediye İmar), floorAreaRatio (Belediye İmar), siteCoverageRatio (Belediye İmar), constructionRatio (Belediye İmar), heightLimit (Belediye İmar), floorLimit (Belediye İmar), distanceToRoad (Harita ve Koordinat), distanceToMainRoad (Harita ve Koordinat), distanceToCenter (Harita ve Koordinat), distanceToSchool (Harita ve Koordinat), distanceToHospital (Harita ve Koordinat), distanceToIndustry (Harita ve Koordinat), distanceToUniversity (Harita ve Koordinat), electricity (Harita ve Koordinat), water (Harita ve Koordinat), sewerage (Harita ve Koordinat), slopePercent (Harita ve Koordinat), estimatedValue (Piyasa m Fiyat), listingSqmPrice (Piyasa m Fiyat), earthquakeRisk (AFAD ve Risk Katmanları), landslideRisk (AFAD ve Risk Katmanları), floodRisk (AFAD ve Risk Katmanları), protectedAreaRisk (AFAD ve Risk Katmanları), regionalGrowth (TUIK Bölgesel Büyüme), mapSnapshot (Static Mock Map)

RESMİ DOGRULAMA CHECKLISTİ

- Tapu kaydı
- Hisseli tapu
- Belediye imarı
- Resmi yol cephesi
- Sit/taskin/heyelan
- Kadastro-harita uyumu
- Elektrik/su/yol erişimi

HUKUKİ VE YATIRIM UYARISI

Bu rapor yatırım tavsiyesi, değerlendirme raporu veya resmi imar/tapu belgesi değildir. Karar destek amacıyla hazırlanmıştır.

EKSİK DOĞRULAMALAR

- [X] Belediye imar durumu doğrulanmalı | kritik | İmar skoru | Nihai yatırım kararını kilitler.
- [X] Tapu hissesi ve niteliği kontrol edilmeli | kritik | Risk skoru | Hukuki risk kararını kilitler.
- [X] Yola cephe resmi plandan teyit edilmeli | yüksek | Yol/Cephe skoru | Likidite ve operasyon kararını düşürür.
- [] Taskin, heyelan ve koruma riski kontrol edilmeli | yüksek | Risk skoru | Risk kararını şartlı hale getirir.
- [] Kadastro sınıri harita ile karşılaştırılmalı | orta | Lokasyon skoru | Parsel konumu doğrulanmadan rapor on seviyede kalır.
- [] Elektrik, su ve yol erisimi doğrulanmalı | orta | Likidite skoru | Operasyonel maliyet ve likiditeyi etkiler.
- [X] Bölge m fiyatı manuel emsallerle desteklenmeli | düşük | Pazarlık skoru | Fiyat kararı destekleniyor.

EMSAL FİYAT ANALİZİ

Ortalama m2: 5.200 TL | Medyan m2: 5.200 TL | Düşük/Yüksek: 4.888 TL / 5.512 TL | Sapma: %-21.1

Demo Emsal A | Semikler | 1000 m2 | 4.888.000 TL | 4.888 TL/m2 | 1.4 km | Konut alanı - manuel teyit gerekli

Demo Emsal B | Semikler | 1100 m2 | 6.063.200 TL | 5.512 TL/m2 | 2.3 km | Konut alanı - manuel teyit gerekli

UC SEVİYELİ KARAR

Ekonomik karar: Pazarlıkla fırsata doner.

Hukuki/resmi risk kararı: Hukuki kontrol listesi yeterli seviyede.

Operasyonel karar: Yola cephe güçlü, likidite orta/iyi.

Nihai karar: Alinabilir

KULLANICININ MANUEL NOTLARI

Belediye imar notu: Yok

Tapu notu: Yok

Emsal ilan linkleri: Yok

Saha gözlemi: Yok

Emlakçı beyanı: Yok

Fotoğraf notları: Yok

Kendi karar notu: Satis demosu: Pazarlıkla fırsata doner.