

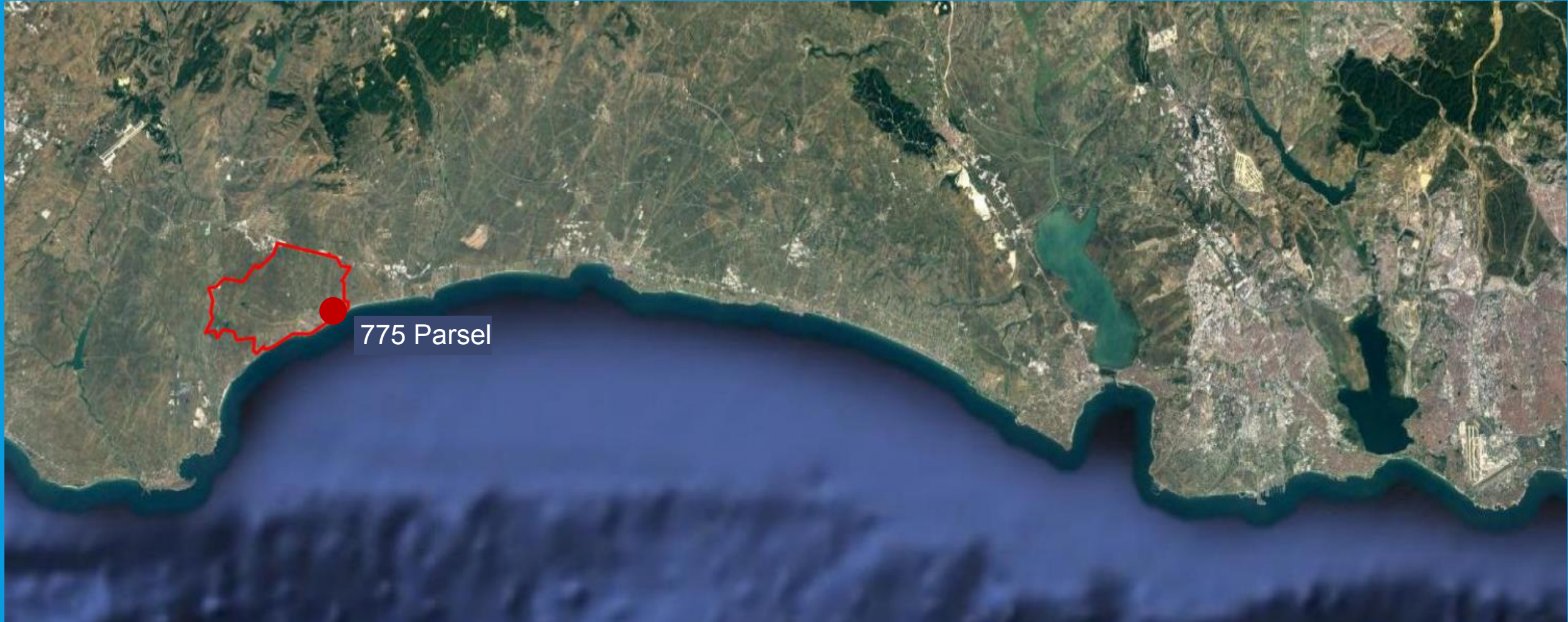
ÖRNEKTİR

SİLVİRİ. GÜMÜSYAKA, 775 PARSEL

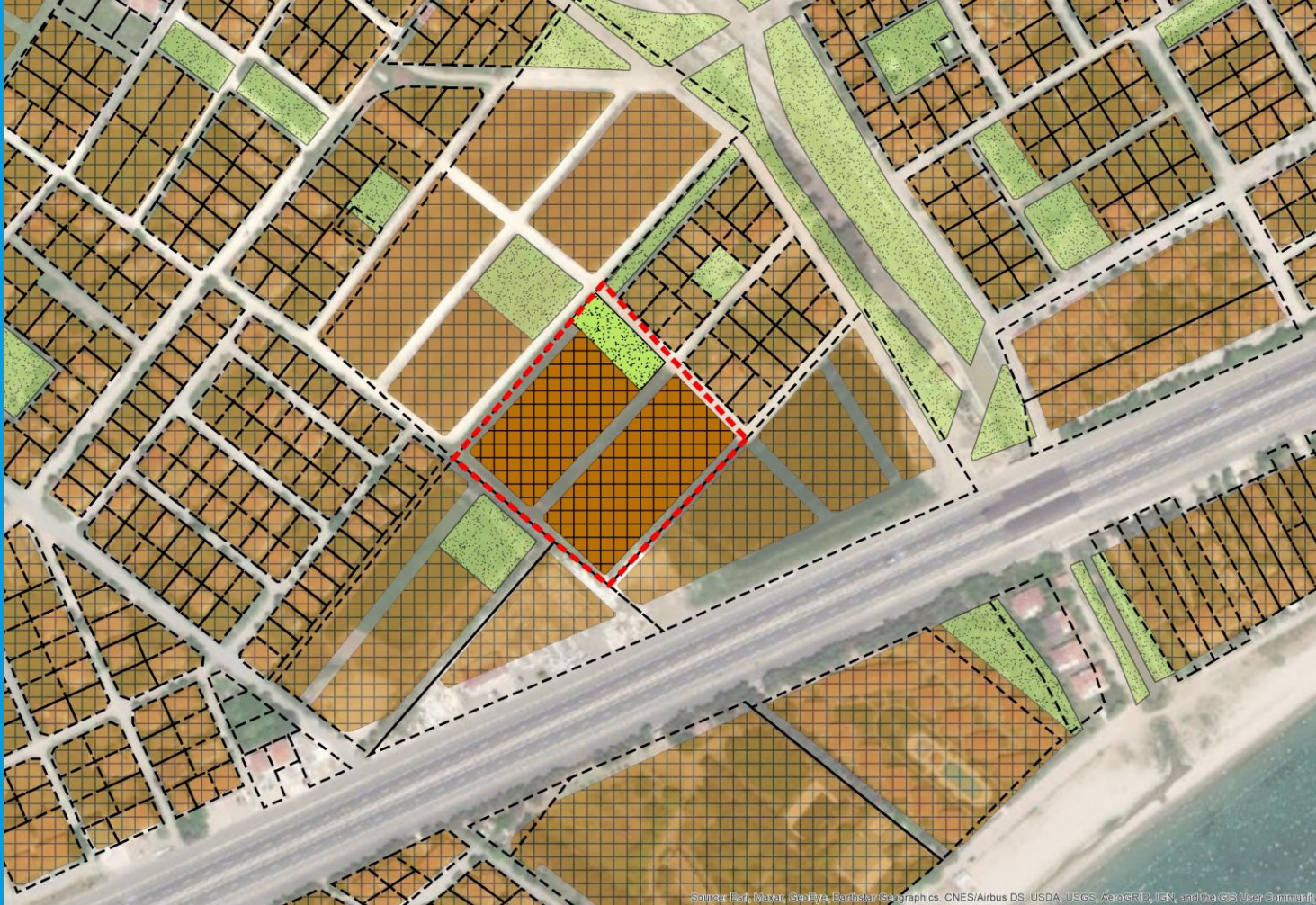
Fiyatlar, Plan Durumları ve

ÖRNEKTİR

KONUM



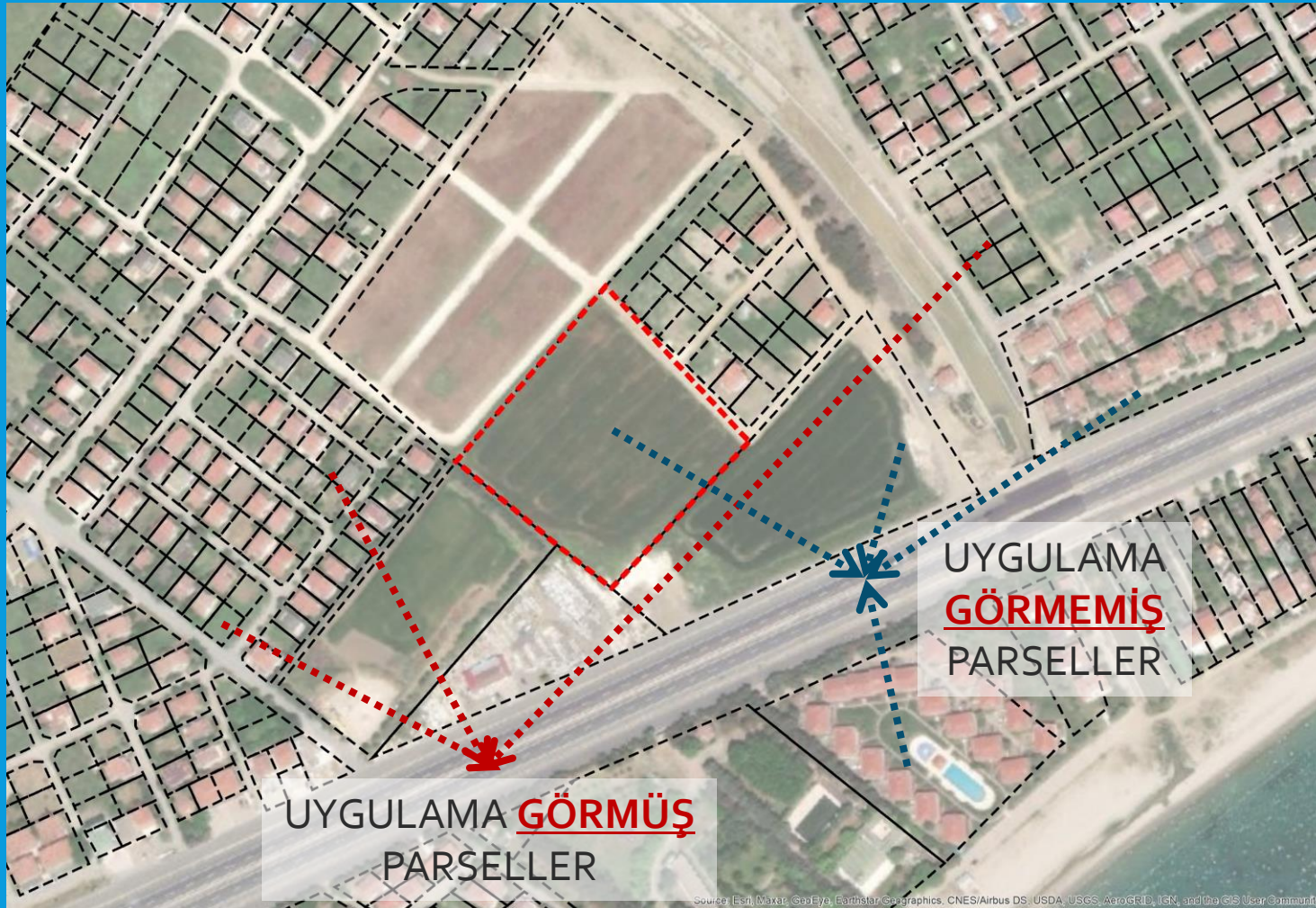
PLAN DURUMU



Bölge planlı alanda yer almaktadır.
Plan koşulları;

- Ayrık nizam, 2 kat
- TAKS: 0.25
- KAKS: 0.55

KADASTRAL DURUM



Bölgede bir çok parselin imar uygulaması yapılmıştır.

Ancak 775 parsel uygulama görmemiştir.

*Not: İmar uygulaması görmemiş parsellerde %45'e kadar terk yapıldıktan sonra imarlı parsele döner

YAKIN ÇEVRE İLANLARI



Çevredeki ilanlar tarla ve imarlı parsel olarak incelenmiştir.

Bölgedeki tarla ilanları gösterilmiştir.

YAKIN ÇEVRE İLANLARI

130.000 TL
m² fiyatı: 433 TL/m²

İstanbul / Silivri / Gümüşyaka Mh.

İlan No	944056960
İlan Tarihi	08 Ağustos 2021
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Tarla
m ²	300
m ² Fiyatı	433
Ada No	812
Parsel No	Belirtilmemiş
Pafta No	Belirtilmemiş
Kaks (Emsal)	Belirtilmemiş
Gabari	Belirtilmemiş
Tapu Durumu	Hisseli Tapu
Kat Karşılığı	Hayır
Krediye Uygunluk	Bilinmiyor
Kimden	Emlak Ofisinden
Takas	Hayır

1.700.000 TL
m² fiyatı: 276 TL/m²

İstanbul / Silivri / Gümüşyaka Mh.

İlan No	826961201
İlan Tarihi	14 Temmuz 2021
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Tarla
m ²	6.160
m ² Fiyatı	276
Ada No	Belirtilmemiş
Parsel No	837
Pafta No	Belirtilmemiş
Kaks (Emsal)	Belirtilmemiş
Gabari	Belirtilmemiş
Tapu Durumu	Müstakil Parsel
Kat Karşılığı	Hayır
Krediye Uygunluk	Hayır
Kimden	Emlak Ofisinden
Takas	Hayır

3.000.000 TL
m² fiyatı: 165 TL/m²

İstanbul / Silivri / Gümüşyaka Mh.

İlan No	934657768
İlan Tarihi	28 Temmuz 2021
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Tarla
m ²	18.200
m ² Fiyatı	165
Ada No	Belirtilmemiş
Parsel No	Belirtilmemiş
Pafta No	Belirtilmemiş
Kaks (Emsal)	Belirtilmemiş
Gabari	Belirtilmemiş
Tapu Durumu	Belirtilmemiş
Kat Karşılığı	Hayır
Krediye Uygunluk	Bilinmiyor
Kimden	Emlak Ofisinden
Takas	Hayır

800.000 TL
m² fiyatı: 204 TL/m²

İstanbul / Silivri / Gümüşyaka Mh.

İlan No	874887038
İlan Tarihi	03 Ağustos 2021
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Arazi
m ²	3.920
m ² Fiyatı	204
Ada No	0
Parsel No	1.532
Pafta No	Belirtilmemiş
Kaks (Emsal)	Belirtilmemiş
Gabari	Belirtilmemiş
Tapu Durumu	Müstakil Parsel
Kat Karşılığı	Hayır
Krediye Uygunluk	Evet
Kimden	Emlak Ofisinden
Takas	Hayır

YAKIN ÇEVRE İLANLARI



Çevredeki ilanlar tarla ve imarlı parsel olarak incelenmiştir.

Bölgedeki imarlı arsa ilanları gösterilmiştir.

YAKIN ÇEVRE İLANLARI

389.000 TL
m² fiyatı: 1.040 TL/m²

İstanbul / Silivri / Gümüşyaka Mh.

İlan No	675246427
İlan Tarihi	16 Temmuz 2021
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Villa
m ²	374
m ² Fiyatı	1.040
Ada No	126
Parsel No	10
Pafta No	Belirtilmemiş
Kaks (Emsal)	Belirtilmemiş
Gabari	Belirtilmemiş
Tapu Durumu	Müstakil Parsel
Kat Karşılığı	Hayır
Krediye Uygunluk	Evet
Kimden	Sahibinden
Takas	Evet

380.000 TL
m² fiyatı: 1.267 TL/m²

İstanbul / Silivri / Gümüşyaka Mh.

İlan No	920882260
İlan Tarihi	18 Temmuz 2021
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Villa
m ²	300
m ² Fiyatı	1.267
Ada No	0
Parsel No	0
Pafta No	0
Kaks (Emsal)	0.25
Gabari	6.50
Tapu Durumu	Müstakil Parsel
Kat Karşılığı	Hayır
Krediye Uygunluk	Evet
Kimden	Emlak Ofisinden
Takas	Hayır

470.000 TL
m² fiyatı: 1.374 TL/m²

İstanbul / Silivri / Gümüşyaka Mh.

İlan No	926356265
İlan Tarihi	27 Temmuz 2021
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Konut
m ²	342
m ² Fiyatı	1.374
Ada No	Belirtilmemiş
Parsel No	Belirtilmemiş
Pafta No	Belirtilmemiş
Kaks (Emsal)	Belirtilmemiş
Gabari	6.50
Tapu Durumu	Müstakil Parsel
Kat Karşılığı	Hayır
Krediye Uygunluk	Evet
Kimden	Emlak Ofisinden
Takas	Hayır

340.000 TL
m² fiyatı: 1.133 TL/m²

İstanbul / Silivri / Gümüşyaka Mh.

İlan No	663362572
İlan Tarihi	10 Ağustos 2021
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Konut
m ²	300
m ² Fiyatı	1.133
Ada No	Belirtilmemiş
Parsel No	Belirtilmemiş
Pafta No	Belirtilmemiş
Kaks (Emsal)	Belirtilmemiş
Gabari	6.50
Tapu Durumu	Müstakil Parsel
Kat Karşılığı	Hayır
Krediye Uygunluk	Bilinmiyor
Kimden	Emlak Ofisinden
Takas	Hayır

GÜNCEL DEĞERLER

TARLA DEĞERLERİ

- İlanlarda: 200 – 450 m²/TL arası
- Eksper Değeri: 200 – 350 m²/TL arası

İMARLI ARSA DEĞERLERİ

- İlanlarda: 900 – 1400 m²/TL arası
- Eksper Değeri: 750 – 1000 m²/TL arası

HESAPLAR

Arsanın imar planına göre uygulama gördükten sonraki durumu;

ALAN	BÜYÜKLÜK
TOPLAM PARSEL	12.646,76
KONUT ALANI	2.859,50
KONUT ALANI	4.705,04
PARK	1.031,98
YOL	4.050,24
TOPLAM TERK	40,19%

Tabloya göre **tarladan** hareket edilirse;

12646,76 x (200 ya da 350 arası)

2.529.352 – 5.691.042 TL

arasında değişmektedir.

(Ekspert fiyatları baz alınmıştır. Tavan fiyatlardan satış işlemi gerçekleştirilmemektedir)

Tabloya göre **imarlı arsadan** hareket edilirse;

7564,54* x (750 ya da 1000 arası)

5.673.405 – 7.564.540 TL

arasında değişmektedir.

(Ekspert fiyatları baz alınmıştır. Tavan fiyatlardan satış işlemi gerçekleştirilmemektedir)

SONUÇ VE GENEL DEĞERLENDİRME

Sonuç olarak;

- Gerekli terklerin yapılması şeklinde işlem yapılması gayrimenkul için daha karlı gözükmemektedir.
- Satış işleminin hızlı olması adına ekspertiz fiyatları üzerinden hareket etmek işlemi hızlandıracaktır.
- İlanlardaki değerler satış işlemini uzun süredir bekleyen, satılması mümkün olmayan değerlerdir.

