

01 / KARAR PANOSU

Yatırım kararı tek sayfada

Bütçe, güven düzeyi ve kapanması gereken kararlar birlikte okunur.

ALT SENARYO 3,85 Mn TL iyimser koşullar	PLANLAMA MERKEZİ 5,35 Mn TL ana bütçe	ÜST SENARYO 7,59 Mn TL riskli koşullar
--	--	---

ÖNCE ARSA FİLTRESİ

Toplam yatırım bütçesi arsa ve yapı birlikte düşünülmeli; yapı için ayrılan pay netleşmeden ilan fiyatına göre karar verilmemeli.

Kararı en çok etkileyenler

- Yapılabilir alanın güncel imar belgesi ve plan notlarıyla doğrulanması.
- Zemin, eğim ve şantiye erişiminin temel ve hafriyat maliyetine etkisi.
- Hedef alan, malzeme seviyesi ve toplam bütçe arasındaki denge.

Gösterge	Değer	Karar anlamı
Veri güveni	Kavramsal / Seviye 1 · 36/100	Erken aşama veri seti
Tanım olgunluğu	%1-5	Geniş belirsizlik bandı korunur
Sonraki kapı	Belge + alan tablosu	Sonuç yeni sürümle güncellenir

Bu aşamada verilmemesi gereken kararlar

- Tek bir orta maliyet rakamını kesin teklif kabul etmek.
- İmar ve zemin teyidi olmadan geri dönüşü zor satın alma kararı vermek.
- Farklı kapsamlarla hazırlanmış yüklenici tekliflerini doğrudan karşılaştırmak.

02 / BRİF VE KANIT

Sonucun hangi bilgiye dayandığı açık

Kullanıcı beyanları, model verileri ve eksikler birbirinden ayrılır.

Brif alanı	Kayıt
Ana karar	8-12 milyon TL toplam yatırım hedefi için hangi arsa koşulları aranmalı?
Hedef proje	180 m ² standart müstakil ev · 2 kat · arsa henüz seçilmedi
Konum	Ankara · Gölbaşı / İncek çevresi
Bütçe	8-12 Mn TL
Finansman	Öz kaynak + gerektiğinde kredi
Başlama hedefi	3-6 ay
Arsa / parsel	Hedef: 450-700 m ² , müstakil tapu, yola cepheli

Kanıt matrisi

Girdi	Değer	Kaynak	Güven
Hedef bölgeler	Gölbaşı / İncek	Kullanıcı tercihi	Orta
Arsa bütçesi	2-5 Mn TL	Kullanıcı hedefi	Orta
Öncelik	Yapılaşma hakkı	Kullanıcı tercihi	Orta
Eleme koşulları	Hisseli tapu, yol yokluğu	Kullanıcı tercihi	Orta

Belge yüklenmedi.

Eksik bilginin sonucu

- Belgesiz kullanıcı beyanı resmî veri gibi sunulmaz.
- Eksik imar ve zemin verisi üst senaryo ile risk payını yüksek tutar.
- Yeni belge geldiğinde aynı rapor kodu altında yeni sürüm üretilmelidir.

03 / ARSA KARARI

Arsa eleme ve bütçe filtresi

Bu çalışma ilan önermez ve arsa değerlemesi yapmaz. Amaç, aday parselleri maliyet ve yapılabirlik açısından elemek için kontrol listesi oluşturmaktır.

Filtre	Tercih	Neden önemli?	İstenecek kanıt
Tapu	Müstakil / pay net	Uyuşmazlık ve finansman riski	Güncel tapu kaydı
Yol	Kadastro yoluna cephe	Ruhsat ve şantiye erişimi	Kadastro paftası
İmar	Konut ve hedef alanla uyum	Yapılabilir brüt alan	İmar durumu + plan notu
Eğim	Düz / az eğimli	Hafriyat, istinat ve erişim	Kot-kesit / saha görseli
Altyapı	Elektrik, su, yol yakın	Bağlantı ve saha maliyetleri	Kurum/yerel saha teyidi

Bu sayfadan çıkacak karar

- Yapılabilir alanın güncel imar belgesi ve plan notlarıyla doğrulanması.
- Zemin, eğim ve şantiye erişiminin temel ve hafriyat maliyetine etkisi.
- Hedef alan, malzeme seviyesi ve toplam bütçe arasındaki denge.

Ada, parsel, imar, yol ve zemin bilgileri resmî kaynaktan doğrulanmadıkça satın alma veya yapım kararı için tek başına yeterli değildir.

Karar öncesi istenecek kanıtlar

- Güncel tapu kaydı, imar durumu ve yürürlükteki plan notları.
- Aplikasyon veya kadastro krokisi ile yol bağlantısının teyidi.
- Eğim, kot ve zemin risklerini açıklayan saha ön incelemesi.
- Hedef alanı parsel koşullarıyla test eden avan yerleşim tablosu.

04 / HESAP YÖNTEMİ

Her katsayı görünür ve izlenebilir

Resmî sınıf referansı piyasa teklifi değildir; model katmanları ayrıca kayda alınır.

Katman	Değer	Açıklama
Resmî yapı sınıfı	III-B · 21.050 TL/m ²	Yasal ücret referansı; piyasa teklifi değildir
Referans dönem	Temmuz 2026	Model veri sürümü 4.2
Kalite	Standart	Kullanıcı seçimi
Şehir etkisi	Model kaydında yok	İç model varsayımı
Tahmin sınıfı	%1-5	Kavramsal / erken aşama

Orta senaryo aritmetiği

Adım	Değer
Resmî referans	III-B · 21.050 TL/m ²
Referans dönem güncellemesi	x1.1134
Kalite katsayısı	x1.27
Şehir varsayımı	Model kaydında yok
Piyasa birim değeri	29.700 TL/m ²
Ana yapım + ilaveler	5.346.000 TL + 0 TL
Planlama merkezi	5.346.000 TL

Şehir katsayısı resmî tarife değil, model varsayımdır. Yerel ve karşılaştırılabilir yüklenici teklifleri geldikçe değiştirilmelidir.

Hesabın kullanım kuralları

- Resmî yaklaşık birim maliyet, tek başına anahtar teslim piyasa fiyatı değildir.
- Brüt alan ana çarpandır; bodrum, havuz ve özel cephe ayrıca tanımlanır.
- Yerel teklifler geldiğinde model katsayıları değil, ortak kapsamlı teklif ortalaması esas alınır.

05 / MALİYET PLANI

Bütçe, yönetilebilir iş paketlerine ayrıldı

Kalemler metrajlı kesin keşif değil; tekliflerin aynı kapsamda alınması için kontrol yapısıdır.

Maliyet grubu	Pay	Orta tutar	Durum
Saha hazırlığı ve hafriyat	%4	210.000 TL	Kavramsal
Zemin, temel ve alt yapı	%10	530.000 TL	Kavramsal
Taşıyıcı sistem	%20	1.070.000 TL	Kavramsal
Dış kabuk ve çatı	%10	530.000 TL	Kavramsal
Bölmeler ve doğramalar	%6	320.000 TL	Kavramsal
İç bitirmeler	%17	910.000 TL	Kavramsal
Sabit donatı ve ekipman	%4	210.000 TL	Kavramsal
Mekanik tesisat	%10	530.000 TL	Kavramsal
Elektrik ve zayıf akım	%7	370.000 TL	Kavramsal
Çevre ve saha işleri	%3	160.000 TL	Kavramsal
Şantiye ve genel gider	%5	270.000 TL	Kavramsal
Proje, ruhsat ve denetim	%4	210.000 TL	Kavramsal

Planlama merkezi: 5.346.000 TL · Birim planlama değeri: 29.700 TL/m²

Teklifte aynı başlıklarla istenecekler

- Her grubun dahil-hariç sınırı, miktar dayanağı ve kalite seviyesi.
- Şantiye, proje, ruhsat, denetim ve geçici işlerin kimin sorumluluğunda olduğu.
- Avans, hakediş, fiyat farkı ve KDV'nin teklif toplamına etkisi.

06 / SENARYOLAR

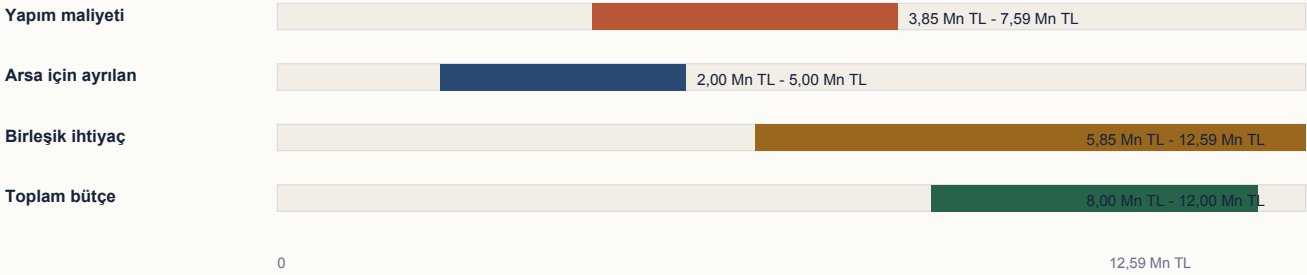
Alan ve bütçe birlikte test edildi

Tek bir orta rakama bağlı kalmadan kapsam ve yatırım kapasitesi birlikte değerlendirilir.

Maliyet senaryosu	Tutar	Merkeze fark	Koşul
Alt	3.850.000 TL	-%28	Net kapsam ve uygun saha
Orta	5.346.000 TL	Merkez	Olağan koşullar
Üst	7.590.000 TL	+%42	Saha, proje ve tedarik riski

Alternatif yapım alanı

Seçenek	Brüt alan	Yaklaşık merkez	Sabit kabul
Kontrollü	155 m²	4.540.000 TL	Aynı kalite ve ilaveler
Mevcut hedef	180 m²	5.350.000 TL	Aynı kalite ve ilaveler
Geniş	205 m²	6.150.000 TL	Aynı kalite ve ilaveler



Arsa ve yapım bütçesi alt senaryoda örtüşüyor; üst senaryoda toplam yatırım tavanı aşılabılır.

Senaryo seçme kuralı

- Finansman tavanı üst senaryoyu karşılamıyorsa kapsam dondurulmadan uygulamaya geçilmez.
- Alan azaltımı, sabit ilaveleri aynı oranda düşürmez; her seçenek yeniden hesaplanır.
- Proje kararı merkez rakama değil, bütçe tavanı ile risk iştahına göre verilir.

07 / RISK KAYDI

Belirsizlik, sorumlu ve eylemle birlikte yazıldı

Yüksek etkili riskler kapanmadan geri dönüşü zor yatırım kararı önerilmez.

No	Risk	Olasılık	Etki	Yanıt / sahip
R01	Güncel imar verisinin eksikliği	Yüksek	Yüksek	İmar belgesi ve plan notu / İşveren
R02	Zemin ve temel belirsizliği	Orta	Yüksek	Ön değerlendirme + etüt / Mühendis
R03	Kapsam ve kalite değişikliği	Orta	Yüksek	Mahal listesi / İşveren
R04	Yerel yüklenici teklifi yok	Orta	Orta	Ortak kapsamla üç teklif / Proje ekibi

Öncelik kuralı

Etki / olasılık	Düşük	Orta	Yüksek
Yüksek etki	İzle	Önlem planla	Karar öncesi kapat
Orta etki	Kabul et	Azalt	Azalt / aktar
Düşük etki	Kabul et	İzle	İzle

Risk yönetimi sırası

- Önce imar, mülkiyet ve erişim gibi yapılabirlik riskleri kapatılır.
- Sonra zemin, alan ve kalite kararlarıyla maliyet bandı daraltılır.
- Son olarak ortak kapsamla teklif alınır ve ticari riskler sözleşmeye bağlanır.

08 / KAPSAM VE VARSAYIM

Fiyatın sınırı ve eksik girdiler kayıtlı

Aynı kapsam yazılmadan alınan teklifler doğrudan karşılaştırılmaz.

Dahil varsayılan	Hariç / ayrıca doğrulanacak
Ana yapı kaba ve ince imalatları	Arsa bedeli ve tapu giderleri
Standart mekanik ve elektrik tesisatı	Finansman faizi ve ticari giderler
Şantiye ve genel gider payı	Zemin iyileştirme, iksa ve özel temel
Proje / ruhsat / denetim için pay	Projeye özel kurum harçları
Brifte seçilen ilave imalatlar	Mobilya, beyaz eşya ve belirtilmeyen özel işler
KDV hariç bütçe mantığı	Yüklenici teklifindeki KDV ve ticari şartlar

Varsayım ve eksik listesi

No	Varsayım / eksik	Etkisi	Kapatma yolu
A01	Brüt alan kullanıcı hedefidir	Ana maliyet çarpanı	Avan alan tablosu
A02	Zemin verisi yoktur	Temel ve risk payı	Zemin ön incelemesi
A03	Yerel yüklenici teklifi yoktur	Piyasa kalibrasyonu	En az üç teklif

Raporu güncelleme tetikleyicileri

- Brüt alan veya kat sayısı %5'ten fazla değiştiğinde.
- Bodrum, havuz, asansör veya özel cephe kapsama eklendiğinde.
- İmar, zemin veya yüklenici teklifi mevcut varsayımla değiştiğinde.

09 / TAKVİM VE NAKİT

Bütçenin ne zaman gerekeceği de görünür

Bu profil hakediş planı değildir; erken finansman kapasitesi kontrolüdür.

Faz	Yaklaşık süre	Başlangıç koşulu	Karar çıktısı
Belge ve ihtiyaç	2-4 hafta	Brif	Arsa / imar uygunluğu
Avan proje	4-6 hafta	Belge seti	Alan ve kalite onayı
Ruhsat / uygulama	8-16+ hafta	Avan onayı	Uygulama seti
Teklif / sözleşme	4-6 hafta	Ortak kapsam	Yüklenici kararı
Yapım	10-14 ay	Yer teslimi	Geçici kabul

Kavramsal nakit dağılımı

Faz	Pay	Orta senaryo karşılığı
Hazırlık / proje	%6	320.000 TL
Saha / temel	%16	860.000 TL
Taşıyıcı sistem	%24	1.280.000 TL
Kabuk / çatı	%16	860.000 TL
MEP + bitirme	%30	1.600.000 TL
Saha / kapanış	%8	430.000 TL

Finansman kontrolü

- Belge ve proje giderleri yapım başlamadan önce nakit gerektirir.
- Avans ve hakediş planı iş programıyla aynı tarihlere bağlanmalıdır.
- Üst senaryo rezervi ayrı tutulmalı; işletme ve kişisel bütçeyle karıştırılmamalıdır.

10 / EYLEM VE TEKLİF

İlk 90 günlük karar planı

Her eylem bir sahip, belge ve karar kapısı ile tamamlanır.

Dönem	Eylem	Sorumlu	Çıktı
0-15 gün	Tapu, imar ve plan notlarını doğrula	İşveren / mimar	Doğrulanmış veri matrisi
0-30 gün	Hedef alanı parsel koşullarıyla test et	Mimar	Avan alan tablosu
15-45 gün	Zemin, eğim ve erişim risklerini incele	Mühendis	Saha risk notu
30-60 gün	Kalite ve mahal kararlarını sabitle	İşveren / mimar	Onaylı kapsam
60-90 gün	Aynı kapsamla üç teklif al	Proje ekibi	Karşılaştırılabilir fiyatlar

Karşılaştırılabilir teklif için

Kriter	Ağırlık	Kanıt
Teknik kapsam uyumu	%35	Poz / dahil-hariç / marka seviyesi
Düzeltilmiş toplam bedel	%30	Aynı kapsam üzerinden fiyat
Süre ve ekip kapasitesi	%20	Program + saha ekibi + referans
Ticari şart ve güvence	%15	Avans, hakediş, teminat, fiyat farkı

En düşük ilk fiyat, eksik kapsam ve değişikliklerle en pahalı sonuca dönüşebilir.

Sözleşme öncesi kapanış

- Dahil-hariç matrisi ve marka seviyesi teklif ekine konur.
- Süre, gecikme, değişiklik ve fiyat farkı kuralları yazılı hâle getirilir.
- Teminat, sigorta, iş güvenliği ve kabul kriterleri sözleşmede sahiplenilir.

11 / SONUÇ VE KAYNAKLAR

Karar, sınır ve sonraki adım tek yerde

Bu rapor kesinlik iddiası değil; kanıtlı bir sonraki karar için üretilmiştir.

Sonuç: ÖNCE ARSA FİLTRESİ

Toplam yatırım bütçesi arsa ve yapı birlikte düşünülmeli; yapı için ayrılan pay netleşmeden ilan fiyatına göre karar verilmemeli. Planlama merkezi 5,35 Mn TL; karar bandı 3,85 Mn TL - 7,59 Mn TL.

İlk üç adım

- Tapu, imar ve plan notlarını doğrula
- Hedef alanı parsel koşullarıyla test et
- Zemin, eğim ve erişim risklerini incele

Yöntem ve veri kaynakları

Kaynak	Kullanım
ÇŞİDB 2026 Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri	Resmî sınıf referansı
TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi - Temmuz 2026	Referans dönem güncellemesi
RICS, NRM 1 (2021)	Element bazlı maliyet planı
AACE International Recommended Practice 56R-08	Erken aşama tahmin sınıfı
İnşaat Maliyet veri tablosu v4.2	Katsayı ve model kaydı

Kullanım sınırı ve düzeltme

Bu belge örnek ürün formatıdır. SPK lisanslı değerlendirme, ruhsata esas proje, zemin etüdü, metrajlı kesin keşif, müteahhit teklifi veya maliyet garantisi değildir. Girilen bilgilerdeki maddi hatalar teslimden sonraki 7 gün içinde bir kez düzeltilebilir; kapsam değişikliği yeni çalışma sayılır.

İnşaat Maliyet · info@insaatmaliyet.net · 0553 349 32 40 · insaatmaliyet.tr