

Örnek dosya düzeni

ÖC AL | Mihenk

Arsanızın ne edeceğini masaya oturmadan bilin.

Piyasa araştırması ve fizibilite dosyaları.

Ahmet Mert Öcal

Pazarlığa tahminle değil, dosyayla oturun.

Arsa sahibi elindekinin değerini bilmeden konuşur; müteahhit bilir.
Mihenk bu farkı kapatır.

Dosyanın bedeli, tek bir oranın yanında küçük kalır.

Kat karşılığında oran farkı %5 bile olsa, 8 dairelik bir binada yaklaşık 0,4 daire eder.

8 dairelik binada %5 oran farkı Örnek: 0,4 daire × ~5 M TL	≈ 2 M
Lisanslı değerleme raporu (asgari ücret) Resmî işlemler için; Mihenk bunun yerine geçmez	~22.500
Kat Karşılığı Dosyası Senaryolar, maliyet, paylaşım oranları, görseller	27.500
Mihenk Dosyası Emsal, değer aralığı, saha	9.500

Kaynak: Çanakkale ortalama konut m² fiyatı ~49.553 TL (2025 sonu, basın) ile 100 m² daire ≈ 5 M TL varsayımı; SPK değerleme 2026 asgari ücreti (ikincil kaynak). Hesaplar örnektir.

Her rakamın yanında kaynağı ve tarihi.

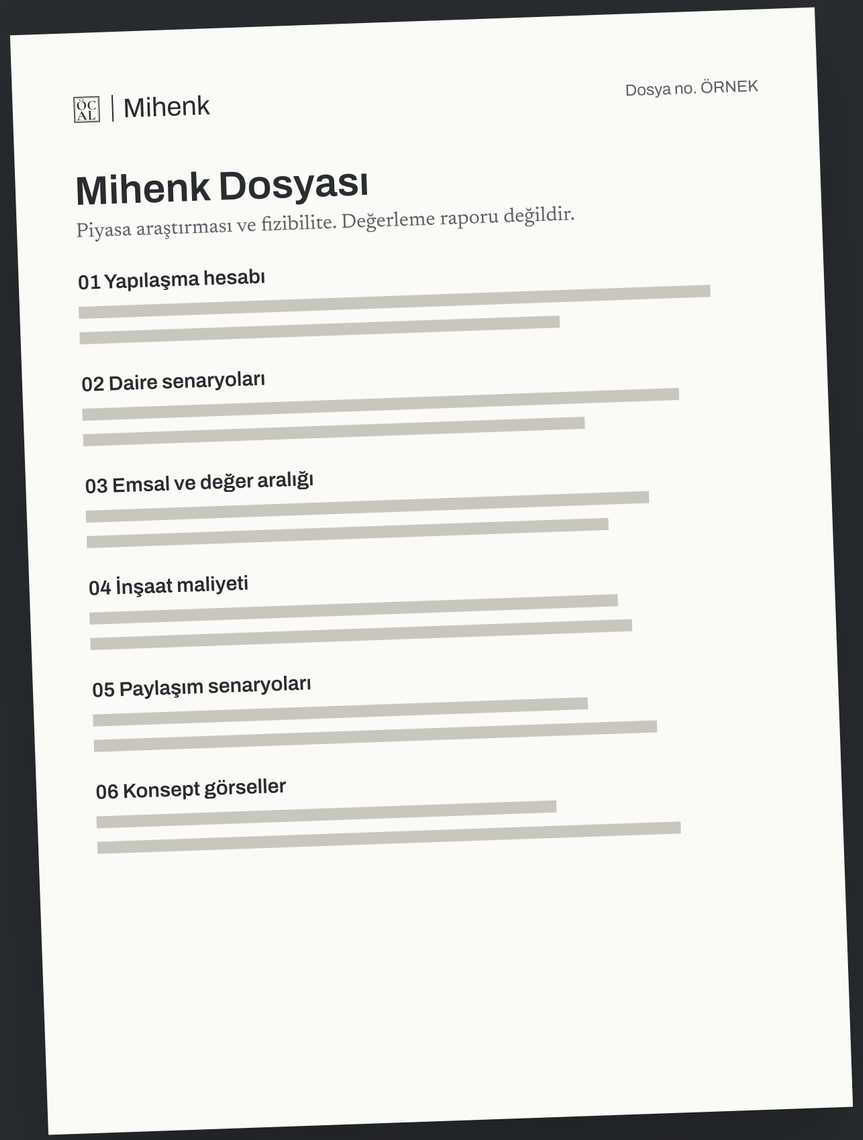
Tapu ve kadastro, e-İmar, e-Plan ve ilan verileri; sahada fotoğraf ve not. Kaynağı olmayan rakam dosyaya girmez.

6–10
teyitli emsal; dışlananlar gerekçesiyle

Aralık
nokta değer değil; varsayımlarıyla birlikte

1
saha ziyareti ve fotoğraflı not





Kat karşılığı için

Kat Karşılığı Dosyası

Arsanızın kaç daire edeceğini ve hangi oranın adil olduğunu görün.

3	daire senaryosu: 1+1, 2+1 ya da karma
3	paylaşım senaryosu: %40, %45, %50
1	inşaat maliyet tahmini (Bakanlık 2026 birim fiyatları)
2	konsept görsel ve 20 dakikalık sunum

27.500 TL + KDV

12 iş günü

Üç dosya, sabit fiyat.

Hızlı bakış

Ön Not

3.500 TL

- Parsel künyesi
- İmar özeti
- 3–5 emsalden m² aralığı
- 2 iş günü

Dosyaya geçerseniz bedeli düşülür.

Satış ya da alım için

Mihenk Dosyası

9.500 TL

- İmar ve konum analizi
- 6–10 teyitli emsal
- Değer aralığı ve riskler
- Saha ziyareti, 5–7 iş günü

Kat karşılığı için

Kat Karşılığı Dosyası

27.500 TL

- Mihenk Dosyası
- Daire ve paylaşım senaryoları
- İnşaat maliyet tahmini
- 2 görsel ve sunum, 12 iş günü

Fiyatlar KDV hariçtir. Ek senaryo 2.500 TL. Uzak ilçelerde yol bedeli ayrıca yansıtılır.

Birlikte daha güçlü.

Aynı ekip, aynı kalite çıtası, tek muhatap.

Kat karşılığı için

Arsa Sahibi İkilisi

Arsa sahibine Kat Karşılığı Dosyası, müteahhide Arsa Sahibi Sunumu; aynı arsa için.

45.000 TL + KDV

Ayrı ayrı 52.500

Yatırımcı arayan için

Yatırımcı Kiti

12–16 sayfa sunum, 2 sayfa broşür, İngilizce, 3 görsel ve kaynaklı bölge verisi.

30.000 TL + KDV

Getiri vaadi içermez

Lansman için

Lansman Paketi

Satış Seti, Proje Mikrositesi, 3 ay Yankı Standart ve lansman günü kiti.

130.000 TL + KDV

Ayrı ayrı 156.500

Yedi iş günü, bir saha ziyareti.

Mihenk Dosyası için akış.

Gün 0
Görüşme, ada ve parsel, ön ödeme

Gün 1–2
Kayıt ve imar sorguları

Gün 2–3
Saha ziyareti ve fotoğraf

Gün 3–5
Emsal toplama ve teyit

Gün 6
Bağımsız iç denetim

Gün 7
İmzalı teslim ve görüşme



Temsilî görseldir

Neden Mihenk?

Kaynaklı

Her rakamın nereden geldiği yazar. İsterseniz kendiniz kontrol edersiniz.

Dürüst aralık

Tek bir “değer” uydurmayız. Aralık verir, varsayımı açıkça yazarız.

Sahada

Masa başı tablo değil; arsayı yerinde görürüz.

Sonrası hazır

Dosyadan sonra görsel, site ve satış aynı elden ilerler.



Temsilî görseldir

Başlamak için yeterli.

Bunlar yeter:

- Ada ve parsel numarası
- Varsa imar durumu belgesi
- Beklentiniz: kaç daire, hangi oran
- Resmî belge alınacaksa vekâletname

Açık şartlar.

- %50 başta, %50 teslimde
- Ücret çıkan değere bağlanmaz
- Komisyon ve aracılık yoktur
- Resmî değerleme raporu değildir; kredi, vergi ve yargı işlerinde kullanılmaz

Sık sorulanlar.

Bu bir değerleme raporu mu?

Hayır. Piyasa araştırması ve fizibilitedir; kredi, vergi ve yargı işlerinde kullanılmaz.

Neden tek bir değer vermiyorsunuz?

Çünkü dürüst olan aralıktır. Varsayımları açık yazarız; hangi koşulda neyin değiştiğini görürsünüz.

Arsayı satmanıza aracı olur musunuz?

Hayır. Aracılık yapmayız, komisyon almayız; ücretimiz sabittir.

Hangi bölgelerde çalışıyorsunuz?

Saha işi Kuzey Ege ağırlıklı. Uzak ilçelerde ve diğer illerde yol bedeli ayrıca yansıtılır.

ÖC
AL

Arsanızı konuşalım.

Ada ve parsel numarası ile başlayın. Ön Not iki iş gününde elinizde.

İlk üç müşteriye %25 kurucu indirimi; karşılığında işi vaka olarak paylaşma izni.

ahmetmertocal.com

Ahmet Mert Öcal