

TKGM KAYDIYLA EŞLEŞEN TAŞINMAZ

Ada 736 · Parsel 8

Yenidoğan, Sancaktepe / İstanbul

Arsa / arazi

625,7 m²

TKGM'de doğrulandı · kayıt 17.10.2026

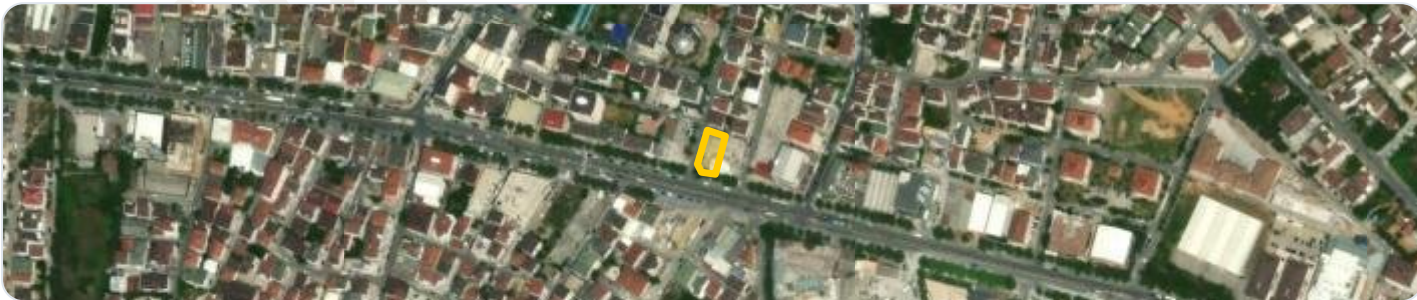
İmar durumu: Konut (kullanıcı beyanı)

TAHMİNİ PİYASA DEĞERİ

23.400.000 TL

Değer aralığı: 20.000.000 TL – 30.000.000 TL · 37.400 TL/m²

Standart aralık



Uydu görüntüsü; sarı çizgi TKGM parsel sınırıdır. Görüntü © Esri, Vantor/Maxar, Earthstar Geographics ve GIS User Community.

RAPOR NUMARASI 149183-736-8-20261017

RAPOR TARİHİ 17.10.2026

HAZIRLAYAN emlakfiyati.com Otomatik Değerleme Platformu

RAPOR DOĞRULAMA KODU
1BSGN-BBQZ4

Raporun tarihini, değer aralığını ve değiştirilmediğini emlakfiyati.com/dogrula/1BSGNBBQZ4 adresinden ya da QR kodu okutarak kontrol edin. Doğrulama sayfası kişisel veri göstermez.

Otomatik değerlemedir, ekspertiz (SPK lisanslı değerleme) değildir. Değer, rapor tarihindeki piyasa verisinden üretilmiş tahmindir; satış taahhüdü değildir.

ÖRNEK RAPOR

Yönetici özeti

Ada 736 · Parsel 8 · Yenidoğan, Sancaktepe / İstanbul

Taşınmazın tahmini piyasa değeri 23.400.000 TL; olası değer aralığı 20.000.000 TL – 30.000.000 TL.

TAHMINİ PİYASA DEĞERİ 23.400.000 TL Değer aralığı: 20.000.000 TL – 30.000.000 TL	m² BİRİM DEĞER 37.400 TL/m² Tahmini değer ÷ değerlendirme alanı	ARALIK GENİŞLİĞİ Standart aralık 11 yerel emsal · emsal ortanca yaşı 5 gün	PİYASA EĞİLİMİ Ölçülemedi Bölgede yeterli aylık veri yok.
--	---	--	---

Satış senaryoları

Hızlı satış 21.060.000 TL 33.660 TL/m² -%10 ≈ 1-2 ay	Piyasa değeri (normal satış) 23.400.000 TL 37.400 TL/m² olağan satış süresi	Üst fiyat (sabırlı satış) 25.160.000 TL 40.214 TL/m² +%8 olağandan uzun süre
---	--	---

Güven neden orta?

- Aralığın daralması için yakın çevrede daha fazla emsal gerekir.
- Değer, yakın çevredeki emsallerle tam doğrulanamadı.
- Model bu taşınmaz için daha geniş bir belirsizlik hesapladı; aralık buna göre verildi.

Güven nasıl yükselir?

- Yakın çevrede piyasaya yeni emsal çıktıkça aralık daralır; değerlemeyi birkaç hafta sonra yinlemeniz önerilir.
- Arsada değeri en çok imar durumu (yapılaşma hakkı) belirler; belediyeden teyit etmeniz önerilir.

Dikkat edilecekler

- Yerel su birikme eğilimi yüksek (DEM tabanlı; resmî taşkın kanıtı değildir)
- Sismik yoğunluk yüksek (25 yıl, 50 km)

İçindekiler

01	Konum ve parsel	4	02	Çevredeki emsal değerler	5	03	Bölge fiyat eğilimi	6
04	Riskler ve kısıtlar	6	05	Değer nasıl bulundu	7	06	Yöntem ve kaynaklar	7
07	Yasal bilgiler	8						

01 Konum ve parsel

TKGM kaydı, uydu görünümü, imar ve çevre



Konum göstergeleri

Topoğrafya



80

En yakın diri fay

28,5 km · Kaynak: GEM Global Active Faults (CC-BY-SA 4.0) · veri tarihi 03.08.2026 · ön tarama · 17.10.2026

Resmî plan ve yapılaşma

Merkezî resmî plan kaydı bu konum için rapora alınamadı; plan durumunu (yapılaşma hakkı) belediyenin imar biriminden teyit edin.

Belediye imar bilgisi

İstanbul/Sancaktepe için imar kaynağı tanımlı değil. Kaynak eklendiğinde imar bilgisi otomatik gelir.

Resmî plan duyuruları

Bu parselin mahalle/ada/parseliyle eşleşen resmî plan duyurusu bulunamadı. Resmî imar durumu yine belediye kaynağından ayrıca doğrulanmalıdır.

Arazi ve topoğrafya

Rakım	124 m	Yola cephe	—
Eğim	%5 · hafif eğimli	Ana yola mesafe	—
Bakı (yamaç yönü)	G	Su ögesine mesafe	—
Çukurda kalma / su birikme	düşük	Merkeze mesafe	—

Uydu değişim analizi

Karşılaştırılan dönem	2023-06...2023-10 → 2026-06...2026-10
Yapılaşma oranı değişimi	-0,007
Yeşil alan oranı değişimi	+0,001
Yorum	Belirgin değişim yok.

02 Çevredeki emsal değerler

Yakındaki emsaller, düzeltmeler ve dağılım



Emsal değerler piyasada istenen fiyatlardır; tapu satış bedeli değildir.

Değerlemede kullanılan emsaller

#	KANIT TÜRÜ	MESAFE	ALAN	TALEP TL/m ²	SON GÖRÜLME	VERİNİN YAKLAŞIK YAŞI
1	yakın çevre	890 m	153 m ²	63.072	12.10.2026	≈9 gün
2	yakın çevre	1.225 m	138 m ²	30.797	12.10.2026	≈301 gün
3	yakın çevre	1.258 m	11.500 m ²	3.913	12.10.2026	≈30 gün
4	yakın çevre	1.786 m	172 m ²	75.581	12.10.2026	≈99 gün

Emsaller anonimleştirilmiştir; kaynak kaydı, bağlantısı ve konu taşınmazın kendi istenen fiyatı rapora alınmaz.

Emsallere uygulanan düzeltmeler

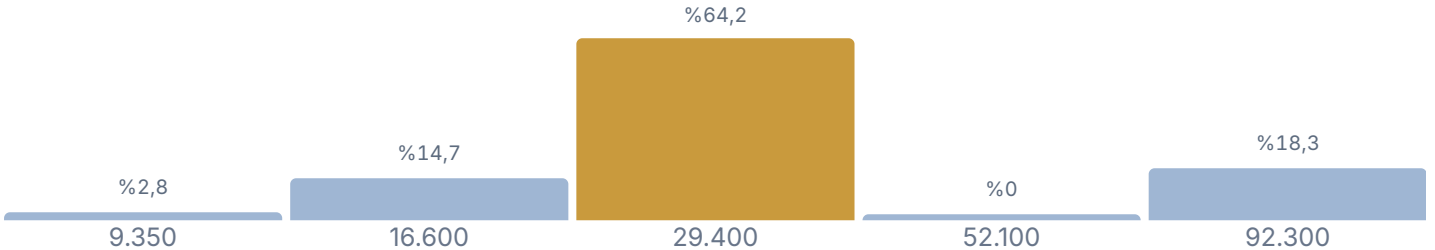
Her emsalin TL/m² değeri, hedef taşınmazla arasındaki farklara göre düzeltilir.

EMSAL	MESAFE	ALAN	TARİH	AĞIRLIK PAYI	DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ TL/m ²
Emsal 1	≈900 m	~155 m ²	Ekim 2026	%5,0	↓ -%34,2	41.500 TL/m ²
Emsal 2	≈1.250 m	~140 m ²	Aralık 2025	%3,5	↓ -%34,2	20.300 TL/m ²
Emsal 3	≈1.250 m	~11.500 m ²	Eylül 2026	%2,8	↑ +%138,9	9.350 TL/m ²
Emsal 4	≈1.500 m	~1.160 m ²	Nisan 2026	%18,3	↑ +%22,6	164.000 TL/m ²
Emsal 5	≈1.550 m	~295 m ²	Eylül 2026	%13,6	↓ -%20	45.800 TL/m ²
Emsal 6	≈1.650 m	~295 m ²	Ağustos 2026	%13,5	↓ -%19,4	45.900 TL/m ²
Emsal 7	≈1.800 m	~170 m ²	Temmuz 2026	%4,3	↓ -%31,2	52.000 TL/m ²
Emsal 8	≈1.850 m	~240 m ²	Haziran 2026	%8,2	↓ -%23,8	25.400 TL/m ²

Uygulanan düzeltmeler: Alan farkı, Fiyat tarihine göre piyasa düzeltmesi. ↑ emsalin değeri hedefe göre artırıldı, ↓ azaltıldı.

Düzeltilmiş emsallerin ağırlıklı ortancası 37.400 TL/m²; raporun birim değeri 37.400 TL/m². Aradaki fark konum ve rapordaki diğer düzeltmelerden gelir (Değer nasıl bulundu bölümü).

Emsallerin ağırlıklı dağılımı (düzeltilmiş TL/m², 11 taşınmaz)



Orta yarı 40.800 TL/m² – 50.100 TL/m² · ortanca 45.800 TL/m²

Sarı sütun: raporun birim değeri bu dağılımın yaklaşık %18 noktasında. Dağılımın dışında olmak tek başına aykırılık sayılmaz.

Düzeltilme oranları aynı mahalledeki piyasa verisinden öğrenilen bir modelden gelir; kesin değil, tahmindir. Arsada yalnız alan ve fiyat zamanı düzeltmeleri yapılır.

03 Bölge fiyat eğilimi

Fiyat eğilimi, karşılaştırma ve piyasa koşulları



Piyasa koşulları

Gösterge bölgesi	Sancaktepe	Fiyatların ortalanca yaşı	—
Aylık fiyat hareketi	—	Likidite	yüksek
Yıllık fiyat hareketi	—		

04 Riskler ve kısıtlar

Deprem, taşkın, heyelan ve imar uyarıları



Doğal tehlike ön taraması

En yakın diri fay	28,5 km · Kaynak: GEM Global Active Faults (CC-BY-SA 4.0) · veri tarihi 03.08.2026 · ön tarama · 17.10.2026	Taşkın / su birikme	yüksek
Sismik geçmiş (25 yıl, 50 km)	12 deprem (M4+) · en büyük M4.4	Görelî kot (çevreye göre)	-6,5 m (alçakta)
Sismik yoğunluk	yüksek	Heyelan eğilimi (eğim)	düşük

Fay mesafesi, sismik geçmiş ve AFAD tehlike katmanları bina güvenliği veya parsel için özgü kesin risk sonucu değildir. Yerel zemin, sınırlama ve yapı dayanımı bu masa başı ön taramada ölçülmez; gerektiğinde yetkili mühendislik incelemesi yapılmalıdır.

Deprem göstergeleri (arsa)

En yakın diri fay	28,5 km · Kaynak: GEM Global Active Faults (CC-BY-SA 4.0) · veri tarihi 03.08.2026 · ön tarama
Sismik geçmiş	12 deprem · en büyük M4,4 (Son 25 yıl, 50 km, M4 ve üzeri)
Zemin sınıfı	kapsam dışı · Parsele özgü zemin etüdü verisi bu raporda kullanılmadı.
Tasarım yer ivmesi (PGA)	kapsam dışı · Resmî deprem tehlike haritası katmanı bu raporda kullanılmadı.

Resmî değil, ön taramadır.

Yapının depreme dayanımı yalnız yerinde mühendislik incelemesiyle anlaşılır; bu kart bir yapı değerlendirmesi değildir.

05 Değer nasıl bulundu

Hesap adımları ve değeri etkileyen düzeltmeler



Hesap adımları

Değerin nasıl hesaplandığını gösterir. Karar vermek için okumanız gerekmez.

Değer nasıl oluştu

Emsallerin ortalama m² fiyatı × alan, ardından ölçülen düzeltmeler. Yatay eksen kesiktir.

Ortalama m ² fiyatı × alan		23.400.000 TL
Model değeri		23.400.000 TL
Güven bandı (değer aralığı)		20.000.000 TL – 30.000.000 TL

Bu değer nasıl bulundu

- 11 emsal bölge düzeyinde derlendi.
- Emsallerin m² fiyatları alana ve yakınlığa göre ağırlıklandırıldı.
- Ölçülen düzeltmeler uygulandı; sonuç güven bandıyla birlikte verildi.

Standart aralık Standart aralık: emsaller değeri destekliyor; bazı ölçütler sınırda olduğu için aralık standart tutuldu.

Ölçüm yaşı: emsal fiyatlarının ortalama yaşı 5 gün.

Değeri etkileyen düzeltmeler

Pazar / alan modeli	etkisiz	Yol cephesi denetimi	0 emsal · fiyatı etkilemedi
Alan benzerliği	uygulanmadı	Konum ve çevre	etkisiz
Resmî plan yoğunluğu	etkisiz	Onaylı gerçek satış kalibrasyonu	uygulanmadı · yeterli onaylı kapanış verisi yok

06 Yöntem ve kaynaklar

Kapsam, veri kaynakları ve isabet ölçümü



Önbellek modu · Bu rapor önbellek modu sırasında üretildi: bir resmî veri kaynağına o an ulaşılıyordu. Resmî kadastro kaydı 16.10.2026 tarihli önbellekten kullanıldı (0 gün).

Çalışmanın kapsamı

Değerleme tarihi	17.10.2026	İnceleme kapsamı	Masa başı otomatik analiz · fiziksel inceleme yapılmadı
Değer esası	Otomatik tahmini piyasa değeri göstergesi	Veri kesim tarihi	12.10.2026
Kullanım amacı	Ön fiyatlama ve piyasa analizi	Hukuki inceleme	Takyidat, mülkiyet payı ve ruhsat kapsam dışı
Yaklaşım	Emsal / pazar yaklaşımı	Standart statüsü	IVS/RICS/SPK uzman değerlendirme raporu değildir

Tek fiyat, belirtilen değerlendirme tarihindeki piyasa verileri ve kayıtlı girdilerle üretilen model göstergesidir. Kullanıcı girdileri beyan olarak kabul edilir; piyasada istenen fiyatlar tapu satış bedeli değildir. Fiziksel, hukuki ve tapu takyidatı incelemesi ayrıca yapılmalıdır.

Bu tahmin ne kadar isabetli?

İstanbul arsa test örneklerinde son test penceresinde (1 Eylül – 1 Ekim 2026) tahminlerin yarısında piyasada istenen fiyattan sapma %39,4 ya da daha azdı.

Gösterilen aralık bu testte örneklerin %40,1 kadarını kapsadı; yani örneklerin yaklaşık yarısı bu aralıktadır.

Kamusal doğruluk iddiası eşiği henüz sağlanmadı.

Arsa için aralık geniştir; uzman görüşü önerilir.

Ortanca sapma %39,4 ±%10 içinde %14,6 ±%20 içinde %28,6 Aralık kapsamı %40,1

Test örneği n=384

07 Yasal bilgiler

Kullanım sınırı, saklama ve doğrulama



Yöntem notları, saklama ve doğrulama

Değerleme yaklaşımı

- Veri kaynakları:** kamu ve özel veri kaynaklarından derlenen piyasa verileri (temizlenmiş istenen fiyatlar), TKGM resmi parsel kimliği ve alanı, resmi plan/imar kaynakları, açık coğrafi ve uydu verileri.
- Model:** emsal (pazar) yaklaşımı. Yakındaki emsal daha ağır sayılır; veri ağırlığı ve alan/tür uyumu çarpılır; fiyata yapı dahil görünüyorsa ağırlık 0,35 ile çarpılır. Tek bir veri grubunun toplam ağırlıktaki payı sınırlandırılır. Ölçülen etkenler Değer nasıl bulundu bölümündeki katsayılarla uygulanır.
- Güven aralığı:** Olası değer aralığı: emsallerin orta yarısıdır; istatistiksel güven aralığı değildir. Gösterilen aralık dışı yuvarlanır; geniş aralıklı raporlarda yerinde inceleme önerilir. Aralık satış garantisi değildir.
- Doğruluk ölçüsü:** ortanca hata, tahminle piyasada istenen fiyat arasındaki farkın yüzdesinin ortancasıdır; kapsama, istenen fiyatı gösterilen aralığa düşen test örneklerinin payıdır. Ölçüm istenen fiyata göre, tapu satış bedeline göre değildir. İstanbul arsa test örneklerinde son test penceresinde (1 Eylül – 1 Ekim 2026) tahminlerin yarısında piyasada istenen fiyattan sapma %39,4 ya da daha azdı. Gösterilen aralık bu testte örneklerin %40,1 kadarını kapsadı; yani örneklerin yaklaşık yarısı bu aralıktadır. Kamusal doğruluk iddiası eşiği henüz sağlanmadı. Ayrıntı: emlakfiyati.com/yontem-ve-dogruluk

Rapor tarihi	17.10.2026
Veri kesim tarihi (en güncel emsal gözlemi)	12.10.2026
Grafik ve emsal özeti verisi	17.10.2026 itibarıyla
Rapor numarası	149183-736-8-20261017
Saklama süresi	Müşteri hesabına kayıtlı raporlar 730 gün saklanır; süre sonunda rapor bağlantısı kapanır.
Doğrulama	Rapordaki 10 karakterlik doğrulama kodu ve QR, emlakfiyati.com/dogrula adresinde raporun tarihini, değer aralığını ve içeriğin değiştirilmediğini gösterir. Sunum özeti ve tam rapor aynı rapordan üretilir ve aynı kodu taşır; sunucunun ürettiği her PDF ayrıca bayt özetiyle kaydedilir.

Fiziksel inceleme, tapu takyidatı, mülkiyet payı, ruhsat ve iskân incelemesi kapsam dışıdır. Kullanıcı girdileri beyan olarak kabul edilir. Doğal tehlike göstergeleri masa başı ön taramadır; bina güvenliği sonucu değildir.

Bu rapordaki değer otomatik masa başı taşınmaz değerlendirme sisteminin tahmini görüşüdür. Fiziksel inceleme, tapu takyidatı ve hukuki inceleme yapılmamıştır; belge SPK lisanslı ekspertiz raporu değildir ve IVS/RICS uyum beyanı taşımaz. Yalnız ön fiyatlama ve piyasa analizi amacıyla kullanılmalıdır; kredi, teminat, dava ve vergi amacıyla kullanılamaz. © emlakfiyati.com