

TKGM KAYDIYLA EŞLEŞEN TAŞINMAZ

Ada 9710 · Parsel 29

Üngüt, Onikişubat / Kahramanmaraş

Arsa / arazi

3.379,4 m²

TKGM'de doğrulandı · kayıt 14.10.2026

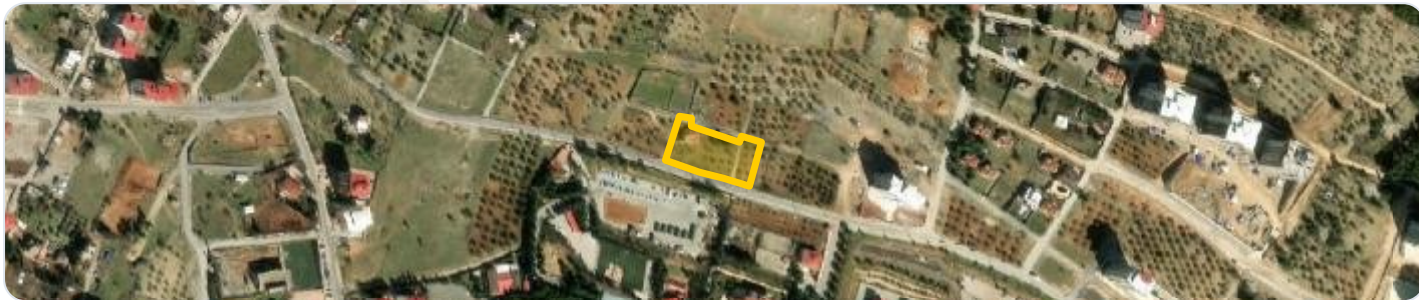
İmar durumu: Konut (plan kaydı)

TAHMİNİ PIYASA DEĞERİ

78.600.000 TL

Değer aralığı: 77.000.000 TL – 81.000.000 TL · 23.300 TL/m²

Standart aralık



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

RAPOR NUMARASI 131889-9710-29-20261016

RAPOR TARİHİ 16.10.2026

HAZIRLAYAN emlakfiyati.com Otomatik Değerleme Platformu

RAPOR DOĞRULAMA KODU

CYS1T-F5TWW



Raporun tarihini, değer aralığını ve değiştirilmediğini emlakfiyati.com/dogrula/CYS1TF5TWW 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 9710 · Parsel 29 · Üngüt, Onikişubat / Kahramanmaraş

Taşınmazın tahmini piyasa değeri 78.600.000 TL; olası değer aralığı
77.000.000 TL – 81.000.000 TL.

TAHMİNİ PİYASA DEĞERİ

78.600.000 TL

Değer aralığı: **77.000.000 TL – 81.000.000 TL**

m² BİRİM DEĞER

23.300 TL/m²

Tahmini değer ÷
değerleme alanı

ARALIK GENİŞLİĞİ

Standart aralık

15 yerel emsal · emsal
ortanca yaşı 72 gün

PIYASA EĞİLİMİ

Ölçülemedi

Bölgede yeterli aylık
veri yok.

Satış senaryoları

Hızlı satış

77.100.000 TL

22.815 TL/m² **-%2**

⌚ ≈ 1-2 ay

Piyasa değeri (normal satış)

78.600.000 TL

23.300 TL/m²

⌚ olağan satış süresi

Üst fiyat (sabırlı satış)

80.130.000 TL

23.711 TL/m² **+%2**

⌚ olağandan uzun süre

❗ Güven neden orta?

- Aralığın daralması için yakın çevrede daha fazla emsal gerekir.
- Aralığın daralması için daha yeni tarihli emsaller gerekir.
- Değer, yakın çevredeki emsallerle tam doğrulanamadı.

💡 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.

Değeri etkileyen başlıca etkenler

↑	Resmî plan yoğunluğu	+%9,6
↓	Konum ve çevre	-%3,8

Dikkat edilecekler

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

İçindekiler

01	Piyasa analizi	4	02	Konum ve parsel	4	03	Çevredeki emsal değerler	7
04	Bölge fiyat eğilimi	9	05	Riskler ve kısıtlar	10	06	Değer nasıl bulundu	11
07	Yöntem ve kaynaklar	12	08	Yasal bilgiler	12			

01 Piyasa analizi

Fiyat ve arz yönü, piyasa hızı, bölgesel kıyas ve aylık m² trendi



Piyasa göstergeleri ve bölge kıyası

FİYAT YÖNÜ



Düşüşte

aylık endeks hareketi -%73,4

PİYASA HIZI



Hızlı

satıştaki emsallerin ortalanca bekleme süresi 28 gün

Bölge ortancaları piyasada istenen m² fiyatlarından üretilir; tapu satış bedeli değildir. Göstergeler bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

02 Konum ve parsel

TKGM kaydı, uydu görünümü, imar ve çevre



Konum göstergeleri

Erişim



65

Topoğrafya



25

En yakın diri fay

0,5 km · Kaynak: GEM Global Active Faults (CC-BY-SA 4.0) · ön tarama · 16.10.2026

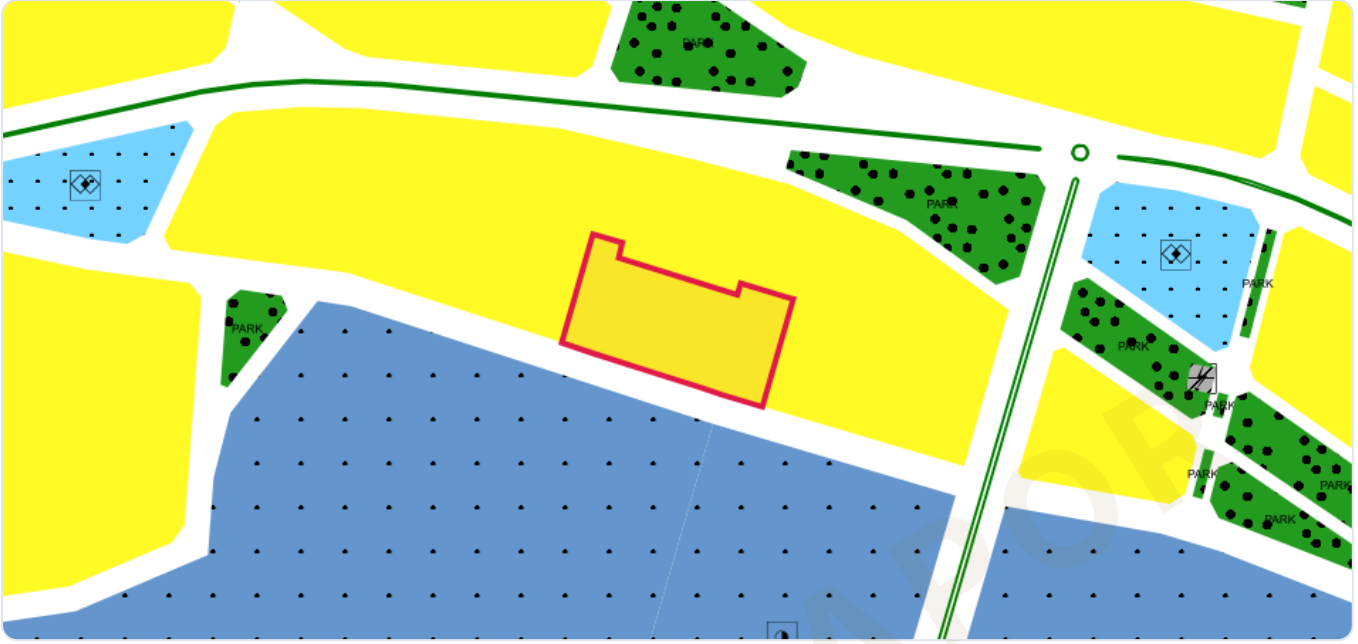
Resmî plan ve yapılaşma

Plan kaydı bulundu · yerel imar doğrulaması yok

PIN UİP-2891 · ölçek 1/1000

canlı resmî kayıt

Doğrulanın kadastrı: Ada 9710 / Parsel 29



Plan fonksiyonları ve konu parsel sınırı · rapora gömülü statik kroki

Plan fonksiyonu **GELİŐME KONUT ALANI**

İnőaat izni oranı (KAKS / Emsal) **1.3**

Taban alanı oranı (TAKS) **—**

Emsale esas teorik alan **4.393,21 m²**

Nizam **Ayrık**

Yapı yüksekliđi **8**

Kat adedi **8**

Bahçe mesafeleri ** n 0 · yan 0 · arka —**

Tasdik / tescil **09.07.2014**

Onaylayan idare **—**

Plan notu: Bu bölüm resmî plan kaydındaki güncel yapılaşma bilgilerini özetler. Bilgilendirme verisidir; resmî imar durum belgesi için yetkili idare doğrulaması gerekir.

Belediye imar bilgisi

Kahramanmaraş/Onikişubat 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	632 m	Yola cephe	yok · en yakın 255 m
Eğim	%17,5 · dik	Ana yola mesafe	255 m
Bakı (yamaç yönü)	G	Su öğesine mesafe	—
Çukurda kalma / su birikme	düşük	Merkeze mesafe	8.250 m · Onikişubat

Çevre ve erişim

Hastane / klinik	1.865 m · Tıp Fakültesi	Şehirleşme (1 km bina)	795 yapı · yoğun kentsel
Okul	483 m · Bahçeşehir Okulu	Arazi örtüsü	ticari
Market	362 m · Fidan Kardeşler Market	Tarım / ekili	yok
Eczane	—	Orman	yok

Uydu değişim analizi

Karşılaştırılan dönem	2023-04...2023-08 → 2026-04...2026-08
Yapılaşma oranı değişimi	+0,011
Yeşil alan oranı değişimi	-0,026
Yorum	Belirgin değişim yok.

03 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	966 m	764 m ²	13.076	05.08.2026	≈73 gün
2	yakın çevre	1.093 m	5.092 m ²	18.000	16.10.2026	≈286 gün
3	yakın çevre	1.175 m	368 m ²	27.038	05.08.2026	≈74 gün

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

Emsallere uygulanan düzeltmeler

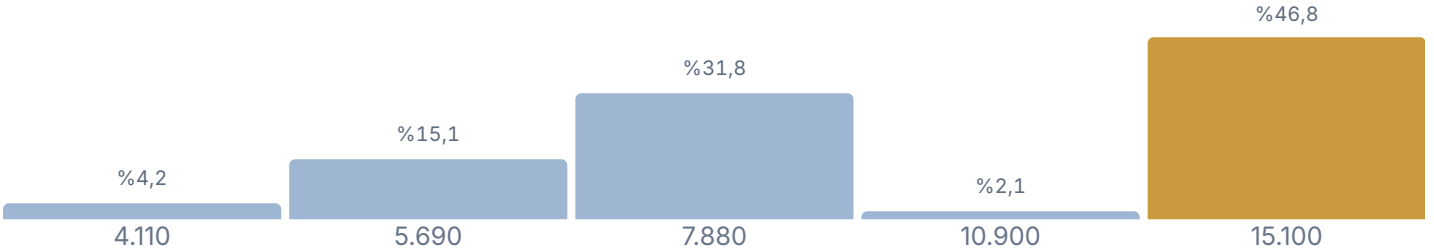
Her emsalin TL/m² değeri, hedef taşınmazla arasındaki farklara göre düzeltilir.

EMSAL	MESAFE	ALAN	TARİH	AĞIRLIK PAYI	DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ TL/m ²
Emsal 1	≈950 m	~765 m ²	Ağustos 2026	%2,8	↓ -%35,3	8.460 TL/m ²
Emsal 2	≈1.100 m	~5.090 m ²	Ocak 2026	%23,3	↑ +%16,5	21.000 TL/m ²
Emsal 3	≈1.200 m	~370 m ²	Ağustos 2026	%2,1	↓ -%48	14.100 TL/m ²
Emsal 4	≈2.850 m	~7.630 m ²	Ağustos 2026	%7,3	↑ +%28,5	6.740 TL/m ²
Emsal 5	≈3.500 m	~125 m ²	Ağustos 2026	%1,3	↓ -%62,3	6.880 TL/m ²
Emsal 6	≈3.500 m	~3.100 m ²	Ağustos 2026	%28,0	↓ -%1,8	9.670 TL/m ²
Emsal 7	≈4.050 m	~10.400 m ²	Temmuz 2026	%3,2	↑ +%41	20.300 TL/m ²
Emsal 8	≈4.700 m	~1.500 m ²	Eylül 2026	%5,5	↓ -%21,3	7.300 TL/m ²

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

Düzeltilmiş emsallerin ağırlıklı ortancası 14.200 TL/m²; raporun birim değeri 23.300 TL/m². Aradaki fark konum ve rapordaki diğer düzeltmelerden gelir (Değer nasıl bulundu bölümü).

Emsallerin ağırlıklı dağılımı (düzeltilmiş TL/m², 15 taşınmaz)



Orta yarı 9.670 TL/m² – 20.300 TL/m² · ortanca 9.670 TL/m²

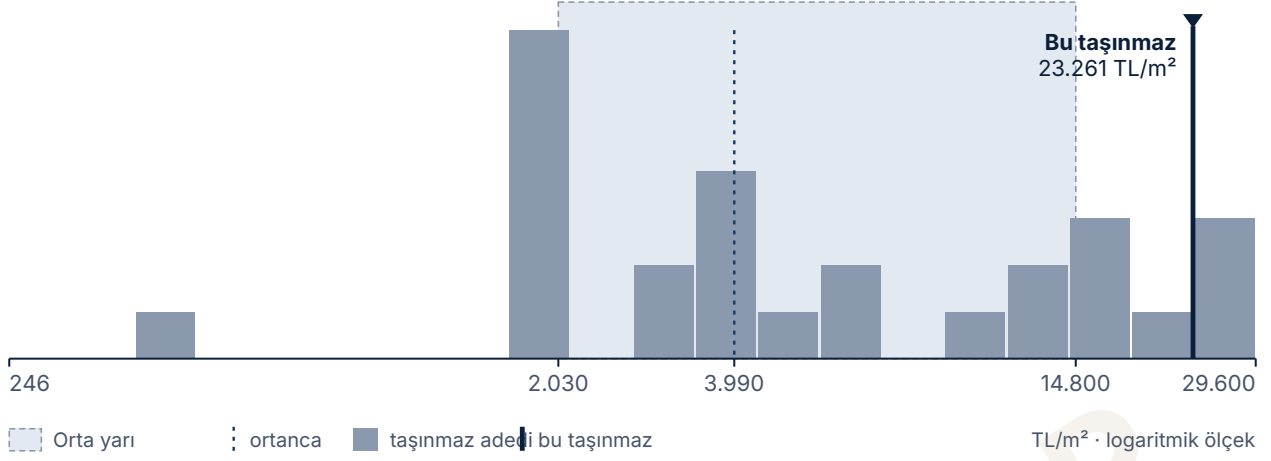
Sarı sütun: raporun birim değeri bu emsallerin üstünde. Dağılımın dışında olmak tek başına aykırılık sayılmaz.

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

Emsal m² değerlerinin dağılımı

Emsallerin m² fiyatları · Üngüt Mahallesi mahalle

Bölgede istenen fiyatlar (uç %1 dilimler hariç) · orta yarı 2.029 – 14.821 · ortalanca 3.989 TL/m².



Emsallerin dağılımı

Üngüt Mahallesi mahalle · toplu dağılım tablosu; tek tek kayıt listesi verilmez.

ALAN BANDINA GÖRE

BRÜT ALAN	PAY	ORTANCA TL/m ²
600–1.000 m ²	%15	11.363
1.000–2.500 m ²	%22	5.039
2.500–10.000 m ²	%48	3.929
10.000 m ² ve üzeri	%15	1.884

1 hücre 3 kayıttan az olduğu için gösterilmedi.

04 Bölge fiyat eğilimi

Fiyat eğilimi, karşılaştırma ve piyasa koşulları



Bölge grafikleri

Bölge m² fiyat trendi: bu raporda grafik yer almıyor — Arsa taşınmazları tür bakımından karışık (tarla, bahçe, imarlı); ortalama m² fiyatı yayımlanmıyor.

Mahalle – ilçe – il karşılaştırması: bu raporda grafik yer almıyor — Arsa taşınmazları tür bakımından karışık (tarla, bahçe, imarlı); ortalama m² fiyatı yayımlanmıyor.

Piyasa koşulları

Gösterge bölgesi **Üngüt Mahallesi**

Aylık fiyat hareketi **-%73,4**

Yıllık fiyat hareketi **—**

Fiyatların ortalama yaşı **28 gün**

Likidite **yüksek**

05 Riskler ve kısıtlar

Deprem, taşkın, heyelan ve imar uyarıları



Doğal tehlike ön taraması

En yakın diri fay

0,5 km · Kaynak: GEM Global Active Faults (CC-BY-SA 4.0)
· ön tarama · 16.10.2026

Taşkın / su birikme

yüksek

Sismik geçmiş (25 yıl, 50 km)

133 deprem (M4+) · en büyük M7.8

Görelî kot (çevreye göre)

-5,4 m (alçakta)

Sismik yoğunluk

çok yüksek

Heyelan eğilimi (eğim)

orta

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

Deprem göstergeleri (arsa)

En yakın diri fay

0,5 km · Kaynak: GEM Global Active Faults (CC-BY-SA 4.0) · ön tarama

Sismik geçmiş

133 deprem · en büyük M7,8 (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.

06 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		48.100.000 TL
Resmî plan yoğunluğu +%9,6		+4.620.000 TL
Konum ve çevre -%3,8		-2.000.000 TL
Diğer etkenler ve ağırlıklandırma		+27.900.000 TL
Model değeri		78.600.000 TL
Güven bandı (değer aralığı)		77.000.000 TL – 81.000.000 TL

Bu değer nasıl bulundu

- 15 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 sınırdaki olduğu için aralık standart tutuldu.

Ölçüm yaşı: emsal fiyatlarının ortalama yaşı 72 gün.

Değeri etkileyen düzeltmeler

Pazar / alan modeli	etkisiz	Yol cephesi denetimi	0 emsal · fiyatı etkilemedi
Alan benzerliği	uygulanmadı	Konum ve çevre	-%3,8
Resmî plan yoğunluğu	+%9,6	Onaylı gerçek satış kalibrasyonu	uygulanmadı · yeterli onaylı kapanış verisi yok

07 Yöntem ve kaynaklar

Kapsam, veri kaynakları ve isabet ölçümü



Çalışmanın kapsamı

Değerleme tarihi	16.10.2026	İnceleme kapsamı	Masa başı otomatik analiz · fiziksel inceleme yapılmadı
Değer esası	Otomatik tahmini piyasa değeri göstergesi	Veri kesim tarihi	16.10.2026
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?

Bu il ve tür için isabet ölçümü henüz yayımlanmadı.

Arsa için aralık geniştir; uzman görüşü önerilir.

08 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 resmî parsel kimliği ve alanı, resmî 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. Bu il ve tür için isabet ölçümü henüz yayımlanmadı. Ayrıntı: emlakfiyati.com/yontem-ve-dogruluk

Rapor tarihi	16.10.2026
Veri kesim tarihi (en güncel emsal gözlemi)	16.10.2026
Grafik ve emsal özeti verisi	16.10.2026 itibarıyla
Rapor numarası	131889-9710-29-20261016
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

ÖRNEK RAPOR