

TKGM KAYDIYLA EŞLEŞEN TAŞINMAZ

# Ada 2... · Parsel ...

Yenice, Çorlu / Tekirdağ

Arsa / arazi

525,0 m<sup>2</sup>

TKGM'de doğrulandı · kayıt 17.10.2026

İmar durumu: Konut (kullanıcı beyanı)

TAHMİNİ PİYASA DEĞERİ

## 4.510.000 TL

Standart aralık

Değer aralığı: 3.800.000 TL – 5.400.000 TL · 8.600 TL/m<sup>2</sup>



m<sup>2</sup> BİRİM DEĞER

8.600 TL/m<sup>2</sup>

KULLANILAN EMSAL

129

TAPUDAKİ TÜR

Arsa

RAPOR NUMARASI

ORNEK-20261026

DEĞERLEME TARİHİ

26.10.2026

HAZIRLAYAN

emlakfiyati.com Otomatik  
Değerleme Platformu



RAPOR DOĞRULAMA KODU · ÖRNEK

**ORNEK - G076J**

Bu bir örnek rapordur. Kod [emlakfiyati.com/dogrula/ORNEK-G076J](https://emlakfiyati.com/dogrula/ORNEK-G076J) adresinde "örnek rapor" olarak görünür; gerçek raporlarda aynı yerde raporun kendi doğrulama kodu bulunur.

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

## Yönetici özeti

Ada 2 • • Parsel • • Yenice, Çorlu / Tekirdağ

Taşınmazın tahmini piyasa değeri 4.510.000 TL; olası değer aralığı  
3.800.000 TL – 5.400.000 TL.

|                                                                                                   |                                                                                                          |                                                                                                 |                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TAHMINİ PİYASA DEĞERİ</b><br><b>4.510.000 TL</b><br>Değer aralığı: 3.800.000 TL – 5.400.000 TL | <b>m<sup>2</sup> BİRİM DEĞER</b><br><b>8.600 TL/m<sup>2</sup></b><br>Tahmini değer ÷ değerlendirme alanı | <b>ARALIK GENİŞLİĞİ</b><br><b>Standart aralık</b><br>129 yerel emsal • emsal ortanca yaşı 4 gün | <b>PİYASA EĞİLİMİ</b><br><b>Ölçülemedi</b><br>Bölgede yeterli aylık veri yok. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|

### Satış senaryoları

|                                                                                        |                                                                                                                |                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hızlı satış</b><br><b>4.330.000 TL</b><br>8.247 TL/m <sup>2</sup> -%4<br>⌚ ≈ 1-2 ay | <b>Piyasa değeri (normal satış)</b><br><b>4.510.000 TL</b><br>8.600 TL/m <sup>2</sup><br>⌚ olağan satış süresi | <b>Üst fiyat (sabırlı satış)</b><br><b>4.690.000 TL</b><br>8.933 TL/m <sup>2</sup> +%4<br>⌚ olağandan uzun süre |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### ⓘ Güven neden orta?

- Değer, yakın çevredeki emsallerle tam doğrulanamadı.

#### 🔍 Güven nasıl yükselir?

- Yakın çevrede piyasaya yeni emsal çıktıkça aralık daralır; değerlemeyi birkaç hafta sonra yinlemeniz önerilir.

### Dikkat edilecekler

- Sismik yoğunluk çok yüksek (25 yıl, 50 km)

### İçindekiler

|           |                                |          |           |                            |          |           |                                 |          |
|-----------|--------------------------------|----------|-----------|----------------------------|----------|-----------|---------------------------------|----------|
| <b>01</b> | <b>Bölge ve piyasa analizi</b> | <b>3</b> | <b>02</b> | <b>Konum ve parsel</b>     | <b>3</b> | <b>03</b> | <b>Çevredeki emsal değerler</b> | <b>4</b> |
| <b>04</b> | <b>Bölge fiyat eğilimi</b>     | <b>6</b> | <b>05</b> | <b>Riskler ve kısıtlar</b> | <b>6</b> | <b>06</b> | <b>Değerleme gerekçesi</b>      | <b>7</b> |
| <b>07</b> | <b>Yöntem ve kaynaklar</b>     | <b>8</b> | <b>08</b> | <b>Yasal bilgiler</b>      | <b>9</b> |           |                                 |          |

Bu taşınmazın değer geçmişini hesabınızda takip edin; taşınmazlarınıza eklemek değerlendirme hakkı kullanmaz: [emlakfiyati.com/hesap](#)

## 01 Bölge ve piyasa analizi

Fiyat ve arz yönü, piyasa hızı, bölgesel kıyas ve aylık m<sup>2</sup> trendi



### Piyasa göstergeleri ve bölge kıyası

FİYAT YÖNÜ



**Yükselişte**

aylık endeks hareketi +%8,2

PİYASA HIZI



**Hızlı**

satıştaki emsallerin ortalanca bekleme süresi 20 gün

Bölge ortancaları piyasada istenen m<sup>2</sup> fiyatlarından üretilir; tapu satış bedeli değildir. Göstergeler bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

## 02 Konum ve parsel

TKGM kaydı, uydu görünümü, imar ve çevre



### Uydu görünümü ve parsel sınırı

Örnekte konum gösterilmez.

Gerçek raporda bu bölümde uydu görüntüsü, TKGM parsel sınırı ve 3B arazi görünümü yer alır. Örnek raporda parselin yeri bilerek gösterilmez.

### Konum göstergeleri

Topoğrafya



100

En yakın diri fay

23,4 km · Kaynak: GEM Global Active Faults (CC-BY-SA 4.0) · veri tarihi 03.08.2026 · ön tarama · 26.10.2026

### İmar durumu

Resmî plan ve belediye imar kaydı bu konum için rapora alınamadı; taşınmazın imar durumunu (yapılaşma hakkı) belediyenin imar biriminden teyit edin.

### 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

35 m

Eğim

%2,5 · hafif eğimli

Bakı (yamaç yönü)

G

Çukurda kalma / su birikme

düşük

Yola cephe

—

Ana yola mesafe

—

Su ögesine mesafe

—

Merkeze mesafe

—

## Uydu deęişim analizi

Karşılaştırılan dönem

2023-06...2023-10 → 2026-06...2026-10

Yapılaşma oranı değişimi

-0,015

Yeşil alan oranı değişimi

+0,011

Yorum

Belirgin deęişim yok.

## 03 Çevredeki emsal değerler

Yakındaki emsaller, düzeltmeler ve dağılım



Emsal değerler piyasada istenen fiyatlardır; tapu satış bedeli değildir.

### Deęerlemede kullanılan emsaller

| # | KANIT TÜRÜ  | MESAFE | ALAN               | TALEP TL/m <sup>2</sup> | SON GÖRÜLME | VERİNİN YAKLAŞIK YAŞI |
|---|-------------|--------|--------------------|-------------------------|-------------|-----------------------|
| 1 | yakın çevre | ≈200 m | 316 m <sup>2</sup> | 8.699                   | Ekim 2026   | ≈127 gün              |
| 2 | yakın çevre | ≈300 m | 299 m <sup>2</sup> | 10.033                  | Ekim 2026   | ≈203 gün              |
| 3 | yakın çevre | ≈600 m | 227 m <sup>2</sup> | 7.709                   | Ekim 2026   | ≈32 gün               |
| 4 | yakın çevre | ≈600 m | 400 m <sup>2</sup> | 8.750                   | Ekim 2026   | ≈102 gün              |
| 5 | yakın çevre | ≈700 m | 315 m <sup>2</sup> | 9.841                   | Ekim 2026   | ≈137 gün              |
| 6 | yakın çevre | ≈800 m | 360 m <sup>2</sup> | 14.444                  | Ekim 2026   | ≈131 gün              |

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

### Emsallere uygulanan düzeltmeler

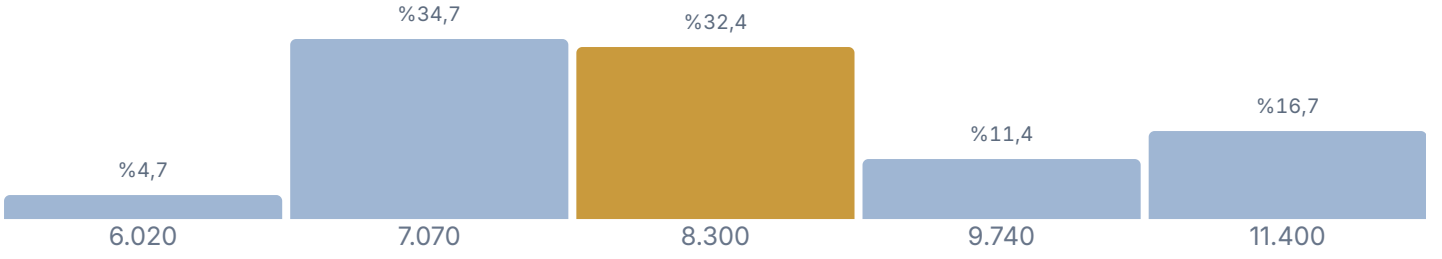
Her emsalin TL/m<sup>2</sup> değeri, hedef taşınmazla arasındaki farklara göre düzeltilir.

| EMSAL   | MESAFE | ALAN                | TARİH        | AĞIRLIK PAYI | DÜZELTME | DÜZELTİLMİŞ TL/m <sup>2</sup> |
|---------|--------|---------------------|--------------|--------------|----------|-------------------------------|
| Emsal 1 | ≈200 m | ~315 m <sup>2</sup> | Haziran 2026 | %13,6        | ↓ -%12,9 | 7.580 TL/m <sup>2</sup>       |
| Emsal 2 | ≈300 m | ~300 m <sup>2</sup> | Nisan 2026   | %11,3        | ↓ -%13,6 | 8.670 TL/m <sup>2</sup>       |
| Emsal 3 | ≈600 m | ~225 m <sup>2</sup> | Eylül 2026   | %4,7         | ↓ -%21,9 | 6.020 TL/m <sup>2</sup>       |
| Emsal 4 | ≈600 m | ~400 m <sup>2</sup> | Temmuz 2026  | %14,5        | ↓ -%6,8  | 8.160 TL/m <sup>2</sup>       |
| Emsal 5 | ≈700 m | ~315 m <sup>2</sup> | Haziran 2026 | %7,9         | ↓ -%12,9 | 8.580 TL/m <sup>2</sup>       |
| Emsal 6 | ≈800 m | ~360 m <sup>2</sup> | Haziran 2026 | %9,6         | ↓ -%9,4  | 13.100 TL/m <sup>2</sup>      |
| Emsal 7 | ≈800 m | ~310 m <sup>2</sup> | Haziran 2026 | %7,1         | ↓ -%13,3 | 13.400 TL/m <sup>2</sup>      |
| Emsal 8 | ≈900 m | ~305 m <sup>2</sup> | Haziran 2026 | %6,9         | ↓ -%13,5 | 8.450 TL/m <sup>2</sup>       |

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

Düzeltilmiş emsallerin ağırlıklı ortancası 8.600 TL/m<sup>2</sup>; raporun birim değeri 8.600 TL/m<sup>2</sup>. Aradaki fark konum ve rapordaki diğer düzeltmelerden gelir (Değerleme gerekçesi bölümü).

### Emsallerin ağırlıklı dağılımı (düzeltilmiş TL/m<sup>2</sup>, 11 taşınmaz)



Orta yarı 8.160 TL/m<sup>2</sup> – 10.600 TL/m<sup>2</sup> · ortalanca 8.450 TL/m<sup>2</sup>

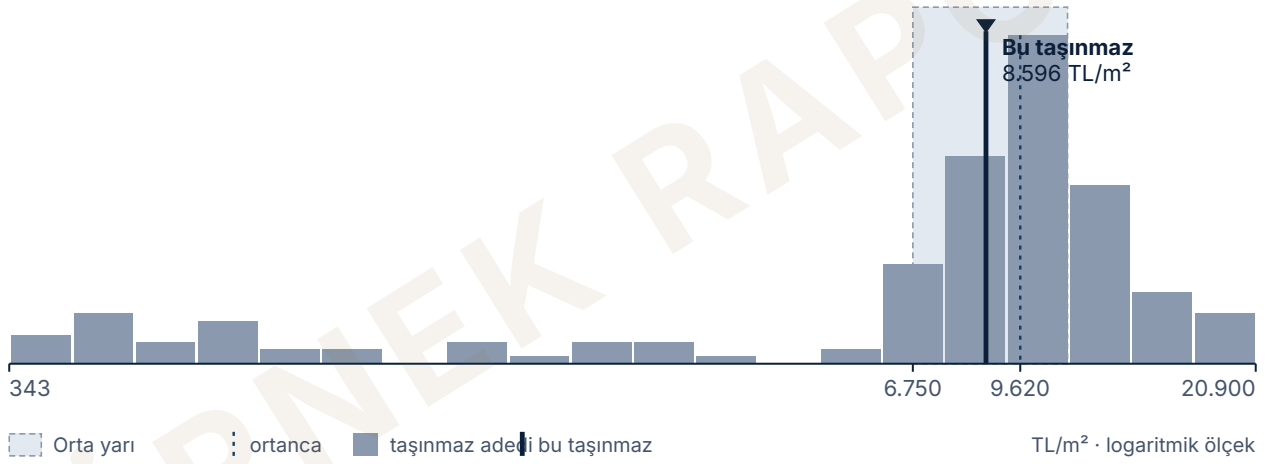
Sarı sütun: raporun birim değeri bu dağılımın yaklaşık %61 noktasında. Dağılımın dışında olmak tek başına aykırılık sayılmaz.

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

### Emsal m<sup>2</sup> değerlerinin dağılımı

#### Emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları · Yenice Mahallesi mahalle

Bölgede istenen fiyatlar (uç %1 dilimler hariç) · orta yarı 6.754 – 11.252 · ortalanca 9.624 TL/m<sup>2</sup>.



### Emsallerin dağılımı

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

#### ALAN BANDINA GÖRE

| BRÜT ALAN                      | PAY | ORTANCA TL/m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|-----|---------------------------|
| 300 m <sup>2</sup> altı        | %27 | 10.458                    |
| 300–600 m <sup>2</sup>         | %48 | 9.871                     |
| 600–1.000 m <sup>2</sup>       | %5  | 11.022                    |
| 1.000–2.500 m <sup>2</sup>     | %5  | 2.743                     |
| 2.500–10.000 m <sup>2</sup>    | %5  | 579                       |
| 10.000 m <sup>2</sup> ve üzeri | %11 | 452                       |

## 04 Bölge fiyat eğilimi

Fiyat eğilimi, karşılaştırma ve piyasa koşulları



### Bölge grafikleri

**Bölge m<sup>2</sup> fiyat trendi:** bu raporda grafik yer almıyor — Arsa taşınmazları tür bakımından karışık (tarla, bahçe, imarlı); ortalama m<sup>2</sup> fiyatı yayımlanmıyor.

**Mahalle – ilçe – il karşılaştırması:** bu raporda grafik yer almıyor — Arsa taşınmazları tür bakımından karışık (tarla, bahçe, imarlı); ortalama m<sup>2</sup> fiyatı yayımlanmıyor.

### Piyasa koşulları

Gösterge bölgesi

Yenice Mahallesi

Fiyatların ortalama yaşı

20 gün

Aylık fiyat hareketi

+%8,2

Likidite

yüksek

Yıllık fiyat hareketi

—

## 05 Riskler ve kısıtlar

Deprem, taşkın, heyelan ve imar uyarıları



### Doğal tehlike ön taraması

En yakın diri fay

23,4 km · Kaynak: GEM  
Global Active Faults (CC-BY-  
SA 4.0) · veri tarihi  
03.08.2026 · ön tarama ·  
26.10.2026

Taşkın / su birikme

düşük

Sismik geçmiş (25 yıl, 50  
km)

23 deprem (M4+) · en büyük  
M6.2

Görelî kot (çevreye göre)

0,6 m (yüksekte)

Sismik yoğunluk

çok yüksek

Heyelan eğilimi (eğim)

düşük

Fay mesafesi, sismik geçmiş ve AFAD tehlike katmanları bina güvenliği veya parselin 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

23,4 km · Kaynak: GEM Global Active Faults (CC-BY-SA 4.0) ·  
veri tarihi 03.08.2026 · ön tarama

Sismik geçmiş

23 deprem · en büyük M6,2 (Son 25 yıl, 50 km, M4 ve üzeri)

Zemin sınıfı

kapsam dışı · Parcele 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.

## 06 Değerleme gerekçesi

Hesap adımları ve değeri etkileyen düzeltmeler



### Hesap adımları

Değerin nasıl hesaplandığını gösterir. Karar vermek için okumanız gerekmez.

#### Değer nasıl oluştu

Emsallerin ortalanca m<sup>2</sup> fiyatı x alan, ardından ölçülen düzeltmeler. Yatay eksen kesiktir.

|                                      |  |                             |
|--------------------------------------|--|-----------------------------|
| Ortanca m <sup>2</sup> fiyatı x alan |  | 4.510.000 TL                |
| Model değeri                         |  | 4.510.000 TL                |
| Güven bandı (değer aralığı)          |  | 3.800.000 TL – 5.400.000 TL |

#### Bu değer nasıl bulundu

- 129 emsal bölge düzeyinde derlendi.
- Emsallerin m<sup>2</sup> 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 ortalanca yaşı 4 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 |

## Çalışmanın kapsamı

|                  |                                           |                   |                                                         |
|------------------|-------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|
| Değerleme tarihi | 26.10.2026                                | İnceleme kapsamı  | Masa başı otomatik analiz · fiziksel inceleme yapılmadı |
| Değer esası      | Otomatik tahmini piyasa değeri göstergesi | Veri kesim tarihi | 22.10.2026                                              |
| 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?

Tekirdağ arsa test örneklerinde son test penceresinde (25 Eylül – 25 Ekim 2026) tahminlerin yarısında piyasada istenen fiyattan sapma %34,2 ya da daha azdı.

Aralık, geçmiş ölçümlerle istenen fiyatların yaklaşık yarısını kapsayacak biçimde ayarlanır. En yeni test penceresinde bu bant örneklerin %51,6 kadarını kapsadı.

**Kamusal doğruluk iddiası eşiği henüz sağlanmadı.**

Arsa için aralık geniştir; uzman görüşü önerilir.

Ortanca sapma %34,2 ±%10 içinde %17,1 ±%20 içinde %32,6 Aralık kapsamı %51,6

Test örneği n=7.057



## 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 Değerleme gerekçesi bölümündeki katsayılarla uygulanır.
- Güven aralığı:** Olası değer aralığı: tahmini değer çevresinde, geçmiş ölçümlerde piyasada istenen fiyatların yaklaşık yarısını kapsayacak biçimde ayarlanan aralıktır; istatistiksel güven aralığı değildir. Gösterilen aralık dışı yuvarlanır; geniş aralıklı raporlarda yerinde inceleme önerilir. Aralık satış garantisi değildir.
- Doğruluk ölçüsü:** ortalanca 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. Tekirdağ arsa test örneklerinde son test penceresinde (25 Eylül – 25 Ekim 2026) tahminlerin yarısında piyasada istenen fiyattan sapma %34,2 ya da daha azdı. Aralık, geçmiş ölçümlerle istenen fiyatların yaklaşık yarısını kapsayacak biçimde ayarlanır. En yeni test penceresinde bu bant örneklerin %51,6 kadarını kapsadı. Kamusal doğruluk iddiası eşiği henüz sağlanmadı. Ayrıntı: [emlakfiyati.com/yontem-ve-dogruluk](http://emlakfiyati.com/yontem-ve-dogruluk)

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapor tarihi                                | 26.10.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Veri kesim tarihi (en güncel emsal gözlemi) | 22.10.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grafik ve emsal özeti verisi                | 26.10.2026 itibarıyla                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Rapor numarası                              | ORNEK-20261026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Saklama süresi                              | Müşteri hesabına kayıtlı raporlar 730 gün saklanır; süre sonunda rapor bağlantısı kapanır.                                                                                                                                                                                                                                               |
| Doğrulama                                   | Rapordaki 10 karakterlik doğrulama kodu ve QR, <a href="http://emlakfiyati.com/dogrula">emlakfiyati.com/dogrula</a> 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