

ELEKTRONİK DEĞERLEME RAPORU

Satılık Konut Değerleme Raporu

Halkalı Merkez Mah. Küçükçekmece İstanbul · Örnek Sitesi

TAHMİNİ PİYASA DEĞERİ

9.960.000 ₺Birim değer 89.694 ₺/m² · 111 m²

Hızlı satış

8.740.000 ₺

Tok satış

10.680.000 ₺

Test Misafir

Rapor sahibi

Parsel

İstanbul / Küçükçekmece / Halkalı · Ada 195 ·

Parsel 53

Satış hızı

Hızlı

Fiyat eğilimi

Yükselişte

ODA

2+1

BRÜT ALAN

111 m²

BULUNDUĞU KAT

1-5 Arası

BİNA YAŞI

11 - 20 Arası

SİTE İÇİ

Evet

ALT KATEGORİ

Daire

Bu rapor, Tapusor tarafından ilan, tapu ve kamuya açık veriler kullanılarak istatistiksel modelleme yöntemleriyle otomatik olarak üretilmiştir ve sapmalar içerebilir. Rapordaki bilgi ve tahminler bilgilendirme amaçlıdır; herhangi bir taahhüt veya kesinlik içermez, lisanslı değerlendirme raporu (ekspertiz) yerine geçmez ve hukuki bağlayıcılığı yoktur. Bu bilgilere dayanarak yapılan yatırım veya alım-satım işlemlerinden Tapusor sorumlu tutulamaz.



Tapusor'da aç

BÖLÜM 1

Taşınmaz Özeti



Konut

Alt kategori	Daire
Oda sayısı	2+1
Salon sayısı	1
Banyo sayısı	2
Brüt alan	111 m ²
Teras alanı	0 m ²
Bulunduğu kat	1-5 Arası
Isıtma	Kombi

Bina

Bina yaşı	11 - 20 Arası
Bina kat sayısı	1-5 Arası
Site içerisinde	Evet
Site adı	Örnek Sitesi
Kullanım durumu	Boş

Cephe, Manzara ve Özellikler

Cephe

Kuzey

Güney

Manzara

Şehir

Bahçe

İmar Durumu

Plan fonksiyonu	Yerleşik Konut Alanı	Ölçek	1/1000
Tasdik tarihi	22.06.2005	Belediye	T.C. Küçükçekmece Belediyesi
Arazi kullanımı	Sürekli Kentsel Alan (> 80%)		

Kaynak: belediye imar planları ve Şehir Atlası. Resmi işlemlerde ilgili belediyeden imar durumu alınmalıdır.

BÖLÜM 2

Değer Analizi

TAHMİNİ PİYASA DEĞERİ

9.960.000 ₺

Birim değer

89.694 ₺/m²

Hızlı satış

Piyasa

Tok satış

HIZLI SATIŞ FİYATI

8.740.000 ₺

78.733 ₺/m² · Kısa sürede satış için alt fiyat

TAHMİNİ PİYASA DEĞERİ

9.960.000 ₺

89.694 ₺/m² · Bölge emsallerine göre beklenen

TOK SATIŞ FİYATI

10.680.000 ₺

96.229 ₺/m² · Satış süresi uzayabilecek üst fiyat

Piyasa Göstergeleri

Satış hızı

Hızlı

Fiyat eğilimi

Yükselişte

Arz eğilimi

Düşüşte

Geri dönüş süresi

59,5 yıl

Değerde kullanılan emsal

7 ilan

Lokasyon Karşılaştırması

Satılık konut ortalama m² değeri

Bu taşınmaz

89.694 ₺/m²

Mahalle

61.213 ₺/m²

İlçe

62.518 ₺/m²

İl

67.027 ₺/m²

Değer Nasıl Hesaplandı?

KULLANILAN EMSAL

7 ilan

EMSAL MESAFESİ

≤ 766 m

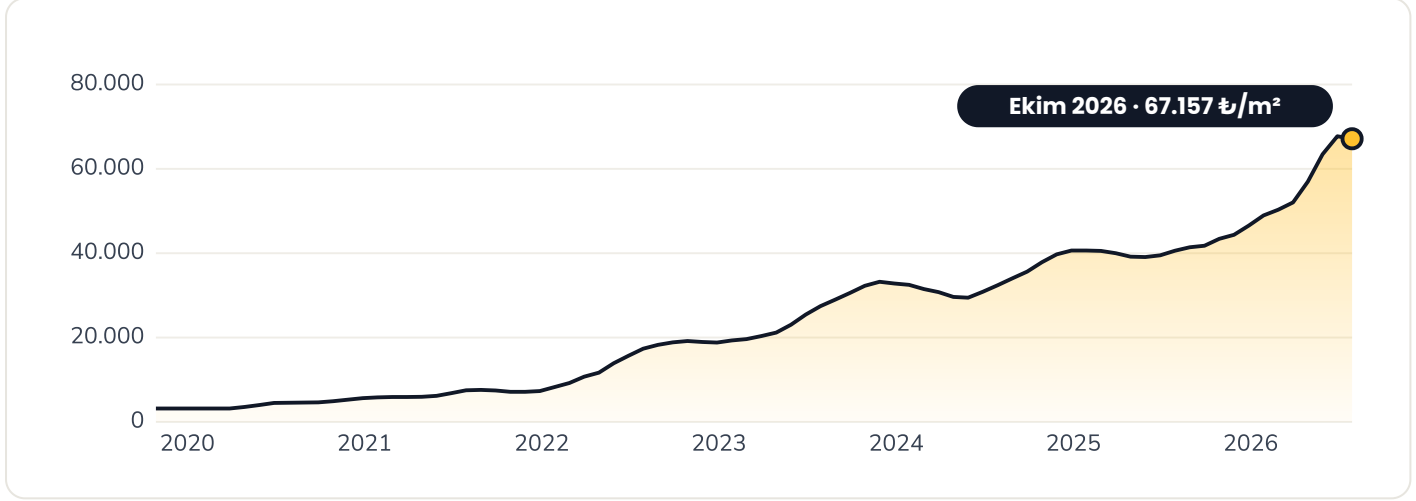
İLAN SÜRESİ

≤ 705 gün

Değer; taşınmazın konumu, alt kategorisi ve özellikleri (oda, alan, bina yaşı, kat, site durumu) dikkate alınarak yakın çevredeki benzer satılık konut ilanları üzerinden istatistiksel modelle hesaplanmıştır. Hızlı ve tok satış fiyatları, emsal fiyat dağılımı ve bölgedeki satış hızından türetilen değer aralığının alt ve üst sınırlarını gösterir. Cephe, manzara gibi şerefiye özellikleri raporda bilgi amaçlı yer alır.

BÖLÜM 3

Piyasa Trendi ve Emsaller

Satılık Konut m² Birim Fiyatı

1 YILLIK DEĞİŞİM

▲ %65,4

2 YILLIK DEĞİŞİM

▲ %107,4

4 YILLIK DEĞİŞİM

▲ %286,6

Yakın çevredeki satılık konut ilanlarının aylık medyan m² fiyatı.

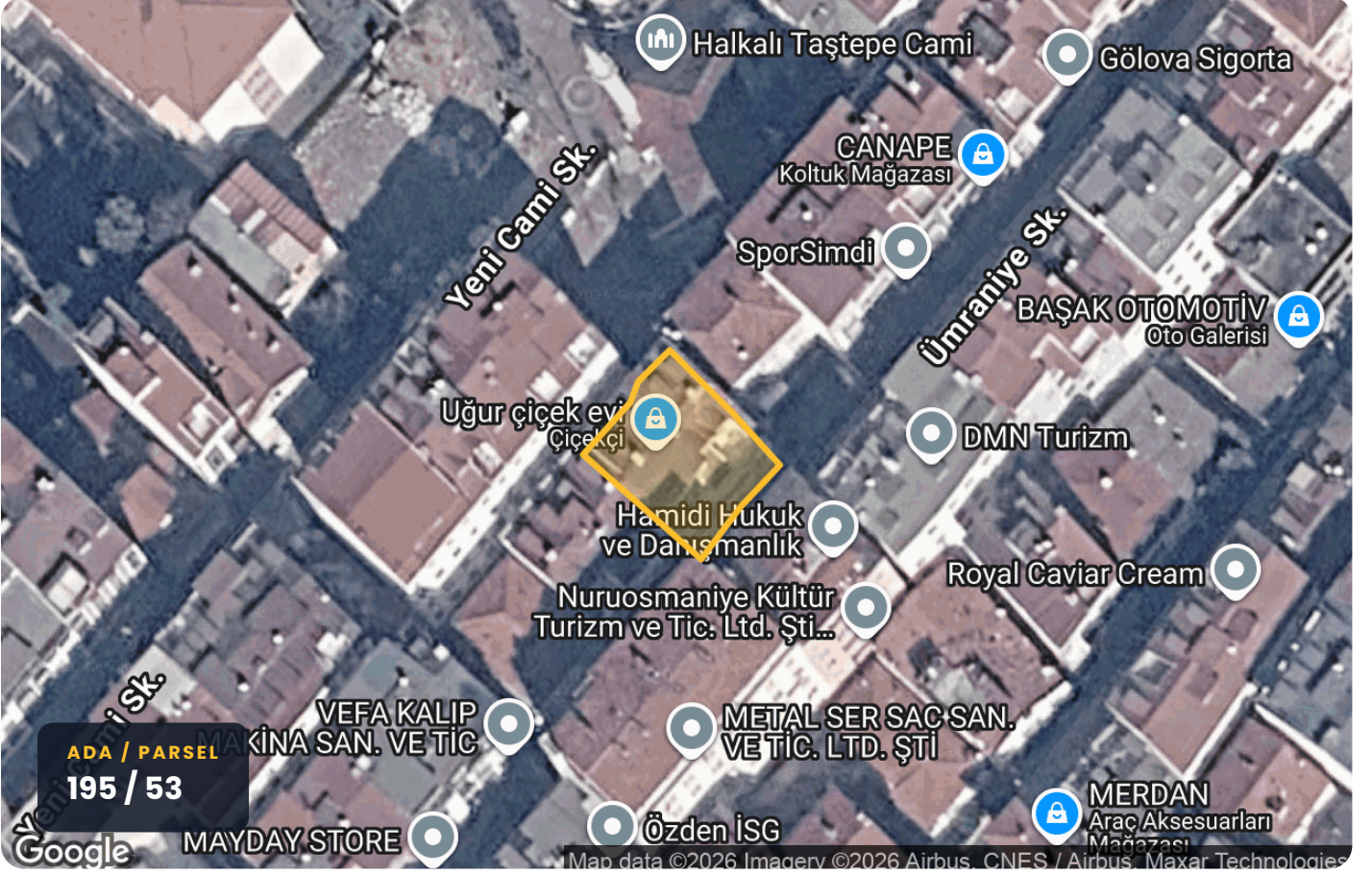
Değere Esas Emsaller

	MESAFE	GÜN	MAHALLE	ODA	BİNA YAŞI	KAT	M ²	FİYAT	₺/M ²
●	766 m	423	İstasyon Mh.	2+1	11 - 20 Arası	1-5 Arası	93	6.450.000 ₺	69.354
●	760 m	437	İstasyon Mh.	2+1	11 - 20 Arası	1-5 Arası	93	6.250.000 ₺	67.204
●	764 m	514	İstasyon Mh.	2+1	11 - 20 Arası	1-5 Arası	93	6.100.000 ₺	65.591
●	762 m	518	İstasyon Mh.	2+1	11 - 20 Arası	1-5 Arası	93	7.000.000 ₺	75.268
●	759 m	640	İstasyon Mh.	2+1	11 - 20 Arası	1-5 Arası	105	6.100.000 ₺	58.095
●	762 m	691	İstasyon Mh.	2+1	11 - 20 Arası	1-5 Arası	93	6.250.000 ₺	67.204
●	745 m	705	İstasyon Mh.	2+1	11 - 20 Arası	1-5 Arası	93	6.250.000 ₺	67.204
	769 m	303	İstasyon Mh.	2+1	11 - 20 Arası	1-5 Arası	93	6.250.000 ₺	67.204
	757 m	437	İstasyon Mh.	2+1	11 - 20 Arası	1-5 Arası	142	6.500.000 ₺	45.774
	767 m	670	İstasyon Mh.	2+1	11 - 20 Arası	1-5 Arası	92	6.450.000 ₺	70.108

● Değer hesabında kullanılan ilan. Emsaller benzer özellikteki satılık ilanlardır; kişisel iletişim bilgileri gösterilmez.

BÖLÜM 4

Parsel Bilgileri



İl	İstanbul	İlçe	Küçükçekmece
Mahalle	Halkalı	Mevki	Taştepe
Ada	195	Parsel	53
Yüzölçümü	234,09 m ²	Nitelik	4 Katlı Betonarme Apartman
Tapu tipi	Kat Mülkiyet		

Kaynak: TKGM kadastro verileri. Bilgiler rapor tarihindeki kayıtları yansıtır; resmi işlemler için tapu müdürlüğü kayıtları esas alınmalıdır.

BÖLÜM 5

Demografi

	İSTASYON	KÜÇÜKÇEKMECE	İSTANBUL
Toplam nüfus	43.551	785.270	15.754.053
SES skoru (TÜİK)	-	148 (TR 48.)	148 (TR 2.)
Baskın yaş grubu	25-29	40-44	25-29
Z kuşağı (0-19)	%25,9	%26,9	%25,8
Y kuşağı (20-39)	%35,5	%32,4	%32,4
X kuşağı (40-59)	%27,7	%28,9	%28,6
60 yaş ve üzeri	%10,9	%11,8	%13,2
Hane sayısı	14.104	242.190	4.917.759
Ortalama hane büyüklüğü	3,09 kişi	3,24 kişi	3,20 kişi
Evli nüfus oranı	%60,1	%57,8	%57,2
Üniversite mezunu oranı	%23,7	%22,4	%24,0
Konut	18.475 adet	319.519 adet	6.766.741 adet
İşyeri	1.229 adet	40.955 adet	1.158.556 adet

Kaynak: TÜİK ADNKS (2025), eğitim ve hanehalkı istatistikleri. Mahalle eğitim verisi 2022 yılına aittir. SES skoru TÜİK Sosyoekonomik Seviye 2023 (ilçe ve il düzeyi; parantez içinde Türkiye sırası: 973 ilçe / 81 il).

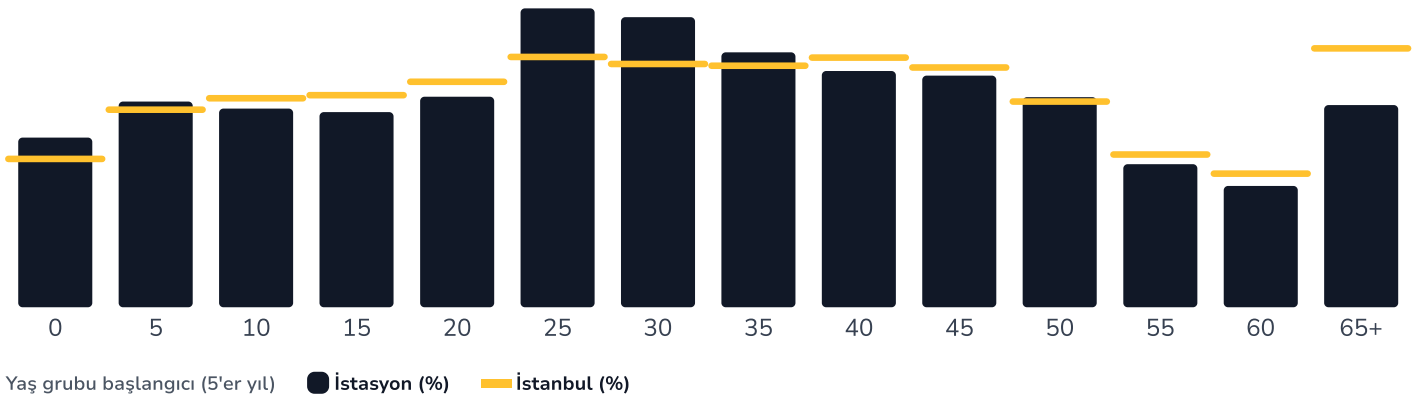
SOSYOEKONOMİK SEVİYE · KÜÇÜKÇEKMECE

148 puan

TÜİK SES 2023 · eğitim %50, gelir %30, meslek %20

Türkiye'de 48. / 973 ilçe
İstanbul içinde 19. / 39
İstanbul ortalaması 148

Yaş Dağılımı

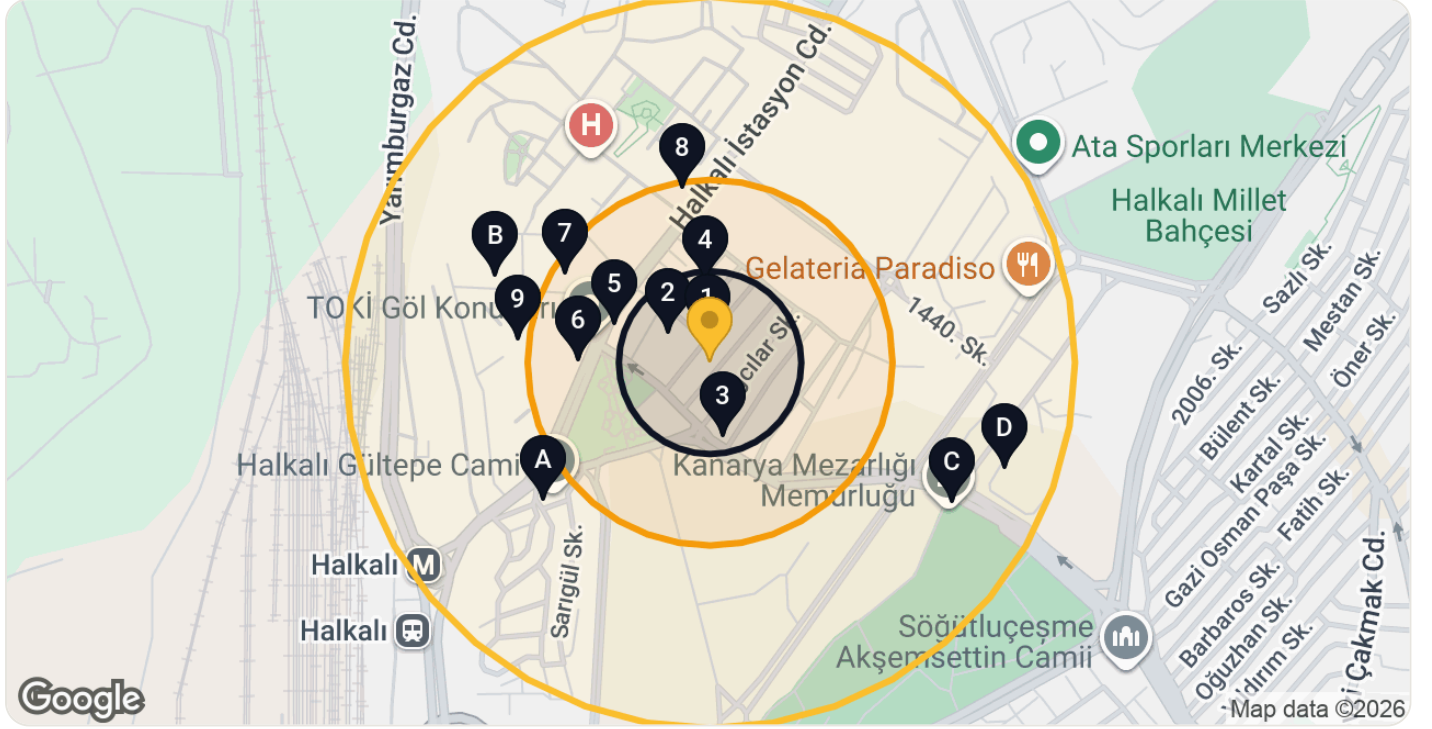


Yaş grubu başlangıcı (5'er yıl) ■ İstasyon (%) ■ İstanbul (%)

BÖLÜM 6

Yakın Çevre

Taşınmaza yürüme mesafesindeki önemli noktalar. Sarı işaret taşınmazın konumudur; numaralar aşağıdaki listeyile eşleşir.



150 m içinde

yaklaşık 2 dk yürüme

1	Taştepe Yeni Cami	37 m
2	Taştepe Ortaokulu	83 m
3	A101	125 m
4	MM Migros	133 m

150 – 300 m

yaklaşık 4 dk yürüme

5	Bizim Eczanesi	168 m
6	İETT Göl Konutları	217 m
7	Küçükçekmece	278 m
8	Halkalı TOKİ Konutları	286 m

300 – 600 m

yaklaşık 8 dk yürüme

9	Park	317 m
A	Bim	356 m
B	Toki Şehit Çağlar	380 m
C	Hacı İzzet Taş Mescidi	461 m
D	Emlak Konut Bizim	517 m

Her kategoride taşınmaza en yakın nokta gösterilir; mesafeler kuş uçuşudur. Kaynak: Tapusor POI veritabanı.

BÖLÜM 7

31 Mart 2024 Yerel Seçim Sonuçları

İstasyon Mah. muhtarlığına bağlı sandıkların sonuçları.

Belediye Başkanlığı

Kayıtlı seçmen 31.569 · Katılım %79,9 · Geçerli oy 24.567

CHP		%48,18 · 11.836
AK PARTİ		%38,67 · 9.501
DEM Parti		%3,73 · 916
ZAFER PARTİSİ		%3,21 · 789
YENİDEN REFAH		%2,69 · 662
İYİ PARTİ		%0,94 · 232
SAADET		%0,74 · 183
HÜDA PAR		%0,39 · 97
Diğer		%1,43 · 351

Belediye Meclisi

Kayıtlı seçmen 31.569 · Katılım %79,9 · Geçerli oy 24.591

CHP		%45,38 · 11.159
AK PARTİ		%37,12 · 9.127
DEM Parti		%4,70 · 1.157
ZAFER PARTİSİ		%4,56 · 1.122
YENİDEN REFAH		%3,57 · 878
İYİ PARTİ		%1,29 · 316
SAADET		%0,78 · 191
MEMLEKET		%0,46 · 114
Diğer		%2,14 · 527

Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Kayıtlı seçmen 31.569 · Katılım %79,9 · Geçerli oy 24.244

CHP		%51,88 · 12.578
AK PARTİ		%37,63 · 9.124
ZAFER PARTİSİ		%2,80 · 678
YENİDEN REFAH		%2,76 · 669
DEM Parti		%2,52 · 611
İYİ PARTİ		%0,73 · 177
SAADET		%0,52 · 126
MEMLEKET		%0,26 · 63
Diğer		%0,90 · 218

Kaynak: YSK sandık sonuçları (İSTASYON MAH., yurt içi sandıklar). Oranlar geçerli oya göre dir.