

GAYRİMENKUL PAZAR ANALİZİ

Konut Pazar Analizi



Halkalı, Küçükçekmece, İstanbul

Ada 195 · Parsel 53

Bu rapor, gayrimenkulünüzün satılabilir en doğru fiyatını belirlemek için çevresindeki **yayındaki**, **uzun süredir satılamayan** ve **yayından kalkan** benzer ilanlar incelenerek gayrimenkulünüze özel hazırlanmıştır.

**TAHMİNİ PİYASA DEĞERİ****9.960.000 ₺****YAYINDAKİ RAKİP İLAN****52****SON 3 AYDA KALKAN İLAN****149****AS****Ad Soyad**

Gayrimenkul Danışmanı · Ofis Adı

0555 000 00 00

ornek@ofis.com

DANIŞMANINIZ

Sizin İçin Çalışıyorum

AS

Ad Soyad

Gayrimenkul Danışmanı · Ofis Adı

Telefon

0555 000 00 00

E-posta

ornek@ofis.com

Ofis

Ofis Adı

● Kimdir?

Kısa tanıtım metni.

● Bu raporda neler var?

● Gayrimenkulünüzün özellikleri ve konumu

● Uzun süredir satılamayan rakip ilanlar

● Son 3 ayda yayına giren rakip ilanlar

● Son 3 ayda yayından kalkan ilanlar

● Fiyatınızın rakipler arasındaki sırası

● Önerilen fiyat aralığı ve genel değerlendirme

BÖLÜM 1

Gayrimenkulünüz



Kategori	Daire	Oda sayısı	2+1
Brüt alan	111 m²	Bulunduğu kat	1-5 Arası
Bina yaşı	11 - 20 Arası	Bina kat sayısı	1-5 Arası
Site içerisinde	Evet		

• Bu Rapor Nasıl Hazırlandı?

Fiyat analizi, gayrimenkulünüzün bulunduğu bölgedeki benzer konutlar incelenerek **emsal karşılaştırma yöntemiyle** hazırlanmıştır. Taşınmaza **1.000 m** çevresindeki, aynı oda sayısında ve benzer büyüklükteki ($\pm\%35$ m²) satılık konut ilanları Tapusor ilan veritabanından taranmış; açıkça hatalı fiyatlı ilanlar ve aynı dairenin farklı ofislerdeki tekrar ilanları ayıklanmıştır.

UZUN SÜREDİR PAZARDA

10 ilan

3 aydan uzun süredir yayında, henüz satılamamış

YENİ YAYINLANAN

42 ilan

Son 3 ay içinde yayına giren

YAYINDAN KALKAN

149 ilan

Son 3 ay içinde yayından kaldırılan / satılan

Her grupta gayrimenkulünüze en çok benzeyen (m²'si en yakın, sonra en yakın konumdaki) en fazla 10 ilan gösterilir.

BÖLÜM 2 · 1/2

Uzun Süredir Pazarda Olan Rakipler

3 aydan uzun süredir yayında olan, henüz satılamamış benzer ilanlar

Bu ilanlar 3 aydan uzun süredir yayında ve henüz satılamamış. Fiyat değişimi, ilanın ilk yayın fiyatı ile güncel fiyatı arasındaki farktır.

İLAN SAYISI
10

ORTALAMA FİYAT
6.435.000 ₺

ORT. FİYAT DEĞİŞİMİ
%0,0

ORT. M² FİYATI
71.245 ₺

ORT. YAYIN SÜRESİ
214 gün



İSTASYON MAH. 2+1 SATILIK 75m2 SIFIR DAİRE MARMARAYA 5DK - Sa...

İstasyon Mh. · 337 m uzaklıkta

2+1

75 m²

Kat: 1-5 Arası

Yaş: Belirtilmemiş

5.500.000 ₺

73.333 ₺/m²

109 gün yayında



ACİL İHTİYAÇTAN SATILIK ÜST BÖLGEDE FULL YAPILI YAPILI DAİRE - S...

TOKİ Bezirganbahçe · İstasyon Mh. · 341 m uzaklıkta

2+1

94 m²

Kat: Yüksek Giriş

Yaş: 11 - 20 Arası

5.550.000 ₺

59.042 ₺/m²

245 gün yayında

Fotoğraf
yok

İSTASYON MAH. 2+1 SATILIK 90m2 SIFIR DAİRE

İstasyon Mh. · 729 m uzaklıkta

2+1

90 m²

Kat: Yüksek Giriş

Yaş: Sıfır

5.750.000 ₺

63.888 ₺/m²

133 gün yayında



İSTASYON GRUP'DAN YENİDOĞANDA 2+1 SIFIR TAPU MASRAFSIZ AR...

İstasyon Mh. · 808 m uzaklıkta

2+1

95 m²

Kat: 1-5 Arası

Yaş: Belirtilmemiş

5.850.000 ₺

61.578 ₺/m²

189 gün yayında



İSTASYON MAH CADDE ÜZERİ 90 M2 2+1 SIFIR SATILIK DAİRE - Satılık...

İstasyon Mh. · 725 m uzaklıkta

2+1

90 m²

Kat: 1-5 Arası

Yaş: Belirtilmemiş

5.950.000 ₺

66.111 ₺/m²

156 gün yayında

Kaynak: Tapusor ilan veritabanı (portallar ve ofis siteleri). İlan sahibi iletişim bilgileri gösterilmez.

BÖLÜM 2 · 2/2

Uzun Süredir Pazarda Olan Rakipler

3 aydan uzun süredir yayında olan, henüz satılamamış benzer ilanlar

 Fotoğraf yok	Göl konutları - Satılık Daire İlanları sahibinden.com'da - 1271248259 TOKİ TCDD Göl Konutları · İstasyon Mh. · 247 m uzaklıkta 2+1 84 m ² Kat: 6-10 Arası Yaş: 11 - 20 Arası	6.500.000 ₺ 77.380 ₺/m ² 393 gün yayında
	BOĞAZİÇİ EMLAKTAN YENİ BINADA 2+1 DAİRE TERASLI - Satılık Daire ... Hilal Life · İstasyon Mh. · 794 m uzaklıkta 2+1 130 m ² Kat: 6-10 Arası Yaş: 1 - 5 Arası	6.900.000 ₺ 53.076 ₺/m ² 244 gün yayında
 Fotoğraf yok	Halkalı Toki Göl Konutları nda 2+1 Doğu Cephe Satılık Daire İstasyon Mh. · 233 m uzaklıkta 2+1 85 m ² Kat: 1-5 Arası Yaş: 11 - 20 Arası	7.000.000 ₺ 82.352 ₺/m ² 192 gün yayında
	SATMAX'dan BİZİM BAHÇE'de 2+1 2.KAT SATILIK DAİRE - Satılık Daire ... Bizim Bahçe Halkalı · İstasyon Mh. · 958 m uzaklıkta 2+1 90 m ² Kat: 1-5 Arası Yaş: Belirtilmemiş	7.500.000 ₺ 83.333 ₺/m ² 303 gün yayında
 Fotoğraf yok	Halkalı Toki Göl Konutları nda 2+1 Doğu Cephe Satılık Daire İstasyon Mh. · 236 m uzaklıkta 2+1 85 m ² Kat: 1-5 Arası Yaş: 11 - 20 Arası	7.850.000 ₺ 92.352 ₺/m ² 173 gün yayında

Kaynak: Tapusor ilan veritabanı (portallar ve ofis siteleri). İlan sahibi iletişim bilgileri gösterilmez.

BÖLÜM 3 · 1/2

Yakın Zamanda Yayınlanan Rakipler

Son 3 ay içinde yayına giren benzer ilanlar

Bu ilanlar son 3 ay içinde yayına girdi ve alıcının şu an karşılaştığı güncel seçeneklerdir.

İLAN SAYISI

42

10 tanesi gösteriliyor

ORTALAMA FİYAT

7.677.500 ₺

ORT. FİYAT DEĞİŞİMİ

%0,0

ORT. M² FİYATI

71.843 ₺

ORT. YAYIN SÜRESİ

23 gün



SÖĞÜTLÜŞEME DE BÜYÜK TİP 2+1 SATILIK DAİRE - Satılık Daire İlanla...

Söğütlü Çeşme Mh. · 988 m uzaklıkta

2+1

100 m²

Kat: 1-5 Arası

Yaş: 1 - 5 Arası

6.500.000 ₺

65.000 ₺/m²

5 gün yayında



İSTASYON MAH. TAŞTEPEDE 2+1 SATILIK 95m2 ARA KAT DAİRE - Satıl...

İstasyon Mh. · 176 m uzaklıkta

2+1

95 m²

Kat: 1-5 Arası

Yaş: 6 - 10 Arası

6.600.000 ₺

69.473 ₺/m²

49 gün yayında

Fotoğraf
yok

TOKİ BEZİRGANBAHÇE ÜST BÖLGE ÖNÜ AÇIK 2+1 SATILIK FIRSAT DAİ...

İstasyon Mh. · 255 m uzaklıkta

2+1

110 m²

Kat: 6-10 Arası

Yaş: 11 - 20 Arası

6.750.000 ₺

61.363 ₺/m²

6 gün yayında

Fotoğraf
yok

TOKİ BEZİRGANBAHÇE ÜST BÖLGE ÖNÜ AÇIK 2+1 SATILIK FIRSAT DAİ...

İstasyon Mh. · 267 m uzaklıkta

2+1

110 m²

Kat: 6-10 Arası

Yaş: 11 - 20 Arası

6.800.000 ₺

61.818 ₺/m²

20 gün yayında



BEZİRGANBAHÇE DE SÜPER KONUMDA SATILIK 2 + 1 ARA KAT DAİRE - ...

İstasyon Mh. · 812 m uzaklıkta

2+1

100 m²

Kat: 1-5 Arası

Yaş: Belirtilmemiş

7.000.000 ₺

70.000 ₺/m²

34 gün yayında

Kaynak: Tapusor ilan veritabanı (portallar ve ofis siteleri). İlan sahibi iletişim bilgileri gösterilmez.

BÖLÜM 3 · 2/2

Yakın Zamanda Yayınlanan Rakipler

Son 3 ay içinde yayına giren benzer ilanlar



Halkalı Evfa Konakları nda Sıfır 2+1 Daire - Satılık Daire İlanları sahibi...

Evfa Sitesi · İstasyon Mh. · 729 m uzaklıkta

2+1

112 m²

Kat: 1-5 Arası

Yaş: 1 - 5 Arası

7.200.000 ₺

64.285 ₺/m²

14 gün yayında



Halkalı Bezirganbahçe de Sıfır 2+1 Lüks Daire - Satılık Daire İlanları s...

İstasyon Mh. · 789 m uzaklıkta

2+1

115 m²

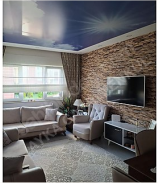
Kat: 1-5 Arası

Yaş: Belirtilmemiş

7.250.000 ₺

63.043 ₺/m²

4 gün yayında



AYKA GAYRİMENKULDEN GÖL KONUTLARINDA 2+1 SATILIK DAİRE - Sa...

TOKİ Göl Konutları Sitesi · İstasyon Mh. · 224 m uzaklıkta

2+1

95 m²

Kat: 1-5 Arası

Yaş: 11 - 20 Arası

8.100.000 ₺

85.263 ₺/m²

35 gün yayında

Fotoğraf
yok

İSTASYON HALKALI DİVAN GÖL VE KANAL MANZARALI 2 +1 SATILIK D...

İstasyon Mh. · 780 m uzaklıkta

2+1

110 m²

Kat: 1-5 Arası

Yaş: 11 - 20 Arası

8.875.000 ₺

80.681 ₺/m²

11 gün yayında



BİZİM MAHALLE 4. Kısım 2+1 GÜNCEL FIRSAT DAİRE - Satılık Daire İla...

Bizim Mahalle 1. Etap 4. Kısım · Halkalı Merkez Mh. · 658 m uzaklıkta

2+1

120 m²

Kat: 1-5 Arası

Yaş: Belirtilmemiş

11.700.000 ₺

97.500 ₺/m²

53 gün yayında

Kaynak: Tapusor ilan veritabanı (portallar ve ofis siteleri). İlan sahibi iletişim bilgileri gösterilmez.

BÖLÜM 4 · 1/2

Yayından Kaldırılan / Satılan İlanlar

Son 3 ay içinde yayından kalkan benzer ilanlar

Bu ilanlar son 3 ay içinde yayından kaldırıldı. Çoğu satılmış olabilir; ancak satış ile ilanın geri çekilmesi ayırt edilemez. Tarih, ilanın son görüldüğü gündür.

İLAN SAYISI

149

10 tanesi gösteriliyor

ORTALAMA FİYAT

5.928.000 ₺

ORT. FİYAT DEĞİŞİMİ

-%0,6

ORT. M² FİYATI

59.431 ₺

ORT. YAYIN SÜRESİ

26 gün



Kanarya da Toplu Taşımaya Çok Yakın 2+1 Satılık Daire - Satılık Daire ...

Kanarya Mh. · 817 m uzaklıkta

2+1

90 m²

Kat: Yüksek Giriş

Yaş: 21 - 30 Arası

3.500.000 ₺

38.888 ₺/m²

08.08.2026 · 25 gün yayında



SATILIK 2+1 YÜKSEK GİRİŞ - Satılık Daire İlanları sahibinden.com da - ...

Söğütli Çeşme Mh. · 892 m uzaklıkta

2+1

85 m²

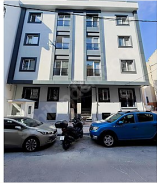
Kat: Yüksek Giriş

Yaş: 11 - 20 Arası

3.600.000 ₺

42.352 ₺/m²

12.08.2026 · 29 gün yayında



SANTA GRUP TAN SATILIK İSTASYON DA SIFIR 2+1 DAİRE - Satılık Dair...

İstasyon Mh. · 501 m uzaklıkta

2+1

80 m²

Kat: 1-5 Arası

Yaş: Belirtilmemiş

5.900.000 ₺

73.750 ₺/m² · -%5,6

23.09.2026 · 97 gün yayında



Toki Bezirganbahçede Kapalı Mutfak 110m2 2+1 Satılık Daire (BOŞ) - ...

TOKİ Bezirganbahçe Konutları · İstasyon Mh. · 252 m uzaklıkta

2+1

110 m²

Kat: Bahçe Katı

Yaş: 11 - 20 Arası

6.150.000 ₺

55.909 ₺/m²

22.07.2026 · süre bilinmiyor



İSTASYON MH B.BAHÇE DE TEK DAİRE ÜZERİ TAPU MASRAFSIZ 2+1 A...

İstasyon Mh. · 725 m uzaklıkta

2+1

90 m²

Kat: 1-5 Arası

Yaş: Belirtilmemiş

6.280.000 ₺

69.777 ₺/m²

14.08.2026 · 1 gün yayında

Kaynak: Tapusor ilan veritabanı (portallar ve ofis siteleri). İlan sahibi iletişim bilgileri gösterilmez.

BÖLÜM 4 · 2/2

Yayından Kaldırılan / Satılan İlanlar

Son 3 ay içinde yayından kalkan benzer ilanlar



TOKİ BEZİRGANBAHÇE 2+1 SATILIK ÜST BÖLGEDE GÖL MANZARALI D...

TOKİ Bezirganbahçe Konutları · İstasyon Mh. · 254 m uzaklıkta

2+1

110 m²

Kat: 6-10 Arası

Yaş: 11 - 20 Arası

6.450.000 ₺58.636 ₺/m²

19.08.2026 · süre bilinmiyor



KÜÇÜKÇEKMECE İSTASYON MAH SATILIK 2+1 SIFIR DAİRE - Satılık Da...

İstasyon Mh. · 830 m uzaklıkta

2+1

100 m²

Kat: 1-5 Arası

Yaş: Belirtilmemiş

6.500.000 ₺65.000 ₺/m²

30.09.2026 · 1 gün yayında



TOKİ BEZİRGANBAHÇE ÜST BÖLGE ÖNÜ AÇIK 2+1 SATILIK FIRSAT DAİ...

TOKİ Bezirganbahçe Konutları · İstasyon Mh. · 254 m uzaklıkta

2+1

110 m²

Kat: 6-10 Arası

Yaş: 11 - 20 Arası

6.800.000 ₺61.818 ₺/m²

20.09.2026 · süre bilinmiyor



TOKİ ÜST BÖLGE DE SATILIK 2+1 DAİRE - Satılık Daire İlanları sahibin...

TOKİ Bezirganbahçe Konutları · İstasyon Mh. · 345 m uzaklıkta

2+1

110 m²

Kat: 6-10 Arası

Yaş: 11 - 20 Arası

6.900.000 ₺62.727 ₺/m²

04.08.2026 · 2 gün yayında



İSTASYON MAHALLESİ TAŞTEPE DE SATILIK 2+1 BÜYÜK m2 KULLANIŞ...

İstasyon Mh. · 88 m uzaklıkta

2+1

110 m²

Kat: 1-5 Arası

Yaş: 6 - 10 Arası

7.200.000 ₺65.454 ₺/m²

19.08.2026 · süre bilinmiyor

Kaynak: Tapusor ilan veritabanı (portallar ve ofis siteleri). İlan sahibi iletişim bilgileri gösterilmez.

BÖLÜM 5

Pazar Sıralaması

Gayrimenkulünüzün beklenen satış fiyatıyla (8.250.000 ₺) yayındaki rakipleri arasında fiyata göre kaçınıcı sırada olduğunu gösterir. Alıcı aynı bütçeyle bu ilanları karşılaştırır.

#	ODA	M²	KAT	SİTE / KONUM	YAYINDA	DEĞİŞİM	₺/M²	FİYAT
1	2+1	75	1-5 Arası	İstasyon Mh.	109 gün	%0,0	73.333	5.500.000 ₺
2	2+1	94	Yüksek Giriş	TOKİ Bezirganbahçe · İstasyon Mh.	245 gün	%0,0	59.042	5.550.000 ₺
3	2+1	90	Yüksek Giriş	İstasyon Mh.	133 gün	-	63.888	5.750.000 ₺
4	2+1	95	1-5 Arası	İstasyon Mh.	189 gün	%0,0	61.578	5.850.000 ₺
5	2+1	90	1-5 Arası	İstasyon Mh.	156 gün	-	66.111	5.950.000 ₺
6	2+1	84	6-10 Arası	TOKİ TCDD Göl Konutları · İstasyon Mh.	393 gün	-	77.380	6.500.000 ₺
7	2+1	100	1-5 Arası	Söğütlü Çeşme Mh.	5 gün	-	65.000	6.500.000 ₺
8	2+1	95	1-5 Arası	İstasyon Mh.	49 gün	-	69.473	6.600.000 ₺
9	2+1	110	6-10 Arası	İstasyon Mh.	6 gün	-	61.363	6.750.000 ₺
10	2+1	110	6-10 Arası	İstasyon Mh.	20 gün	%0,0	61.818	6.800.000 ₺
11	2+1	130	6-10 Arası	Hilal Life · İstasyon Mh.	244 gün	%0,0	53.076	6.900.000 ₺
12	2+1	85	1-5 Arası	İstasyon Mh.	192 gün	%0,0	82.352	7.000.000 ₺
13	2+1	100	1-5 Arası	İstasyon Mh.	34 gün	-	70.000	7.000.000 ₺
14	2+1	112	1-5 Arası	Evfa Sitesi · İstasyon Mh.	14 gün	%0,0	64.285	7.200.000 ₺
15	2+1	115	1-5 Arası	İstasyon Mh.	4 gün	-	63.043	7.250.000 ₺
16	2+1	90	1-5 Arası	Bizim Bahçe Halkalı · İstasyon Mh.	303 gün	-	83.333	7.500.000 ₺
17	2+1	85	1-5 Arası	İstasyon Mh.	173 gün	%0,0	92.352	7.850.000 ₺
18	2+1	95	1-5 Arası	TOKİ Göl Konutları Sitesi · İstasyon Mh.	35 gün	-	85.263	8.100.000 ₺
19	2+1	111	1-5 Arası	Sizin gayrimenkulünüz			74.324	8.250.000 ₺
20	2+1	110	1-5 Arası	İstasyon Mh.	11 gün	-	80.681	8.875.000 ₺
21	2+1	120	1-5 Arası	Bizim Mahalle 1. Etap 4. Kısım · Halkalı M...	53 gün	%0,0	97.500	11.700.000 ₺

Gayrimenkulünüz 21 ilan içinde fiyata göre 19. sırada.

19 / 21

Yayındaki rakipler: uzun süredir pazarda olanlar ve son 3 ayda yayına girenler (Bölüm 2-3).

BÖLÜM 6

Genel Pazar Analizi Sonucu

Güncel piyasa koşullarındaki emsallere göre gayrimenkulünüz için önerilen fiyat aralığı ve fiyatına göre pazardaki rekabet durumu hesaplandı.

MÜLK SAHİBİNİN BEKLENTİSİ

8.250.000 ₺Tahmini değere göre **-%17,2**

ÖNERİLEN FİYAT ARALIĞI

8.740.000 – 10.680.000 ₺

Hızlı satış – tok satış

TAHMİNİ PİYASA DEĞERİ

9.960.000 ₺89.694 ₺/m² · 111 m²

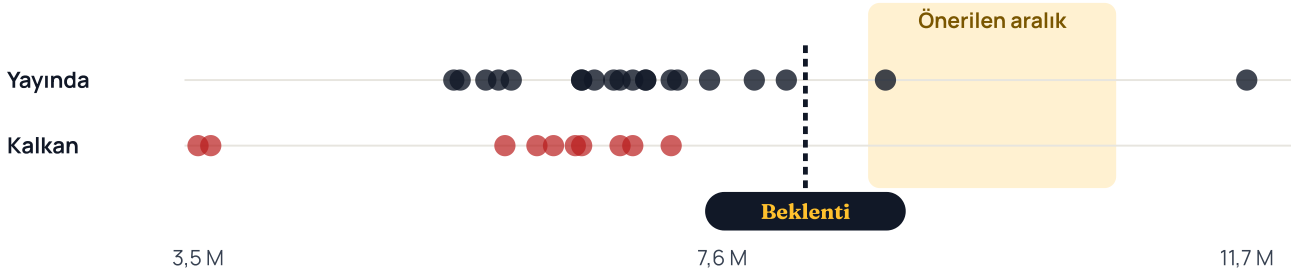
Gayrimenkulün Pazardaki Durumu

Tahmini değere göre fiyatı **-%17,2**Rekabet durumu (fiyat sırası) **19 / 21**Rakiplerin m² fiyat aralığı **53.076 – 97.500 ₺**

Rakip Ortalamaları

Uzun süredir pazarda **6.435.000 ₺**Yeni yayınlanan **7.677.500 ₺**Son 3 ayda kalkan **5.928.000 ₺**

Fiyat Haritası



Değerlendirme

Beklenen fiyat önerilen aralığın alt sınırından **%5,6** düşüktür. Hızlı satış sağlar, ancak gayrimenkulünüz değerinin altında satılabilir.

Son 3 ayda yayından kalkan ilanların ortalaması **5.928.000 ₺**, uzun süredir satılamayanları **6.435.000 ₺**. Yüksek fiyatlı ilanlar pazarda daha uzun kalıyor.

Gayrimenkulünüz yayındaki 21 ilan içinde fiyata göre **19.** sırada; daha ucuz pek çok seçenek varken alıcı ilgisi düşebilir.