

Tapusor®



SATILIK · DAİRE

Pazar Analizi Raporu

Tarih: 15 Ekim 2026

Halkalı, Küçükçekmece, İstanbul · Ada 195 / Parsel 53

TAHMİNİ DEĞER

9.960.000 ₺

YAYINDAKİ RAKİP İLAN

52

SON 90 GÜNDE KALKAN

149

GAYRİMENKUL DANIŞMANI

Ad Soyad | Ofis Adı

ornek@ofis.com · 0555 000 00 00

AS

İçindekiler

Bu raporda neler var?

Bu rapor, mülkünüz için en doğru satış fiyatı stratejisini belirlemek amacıyla çevredeki yayındaki, uzun süredir bekleyen ve yayından kalkan benzer ilanlar analiz edilerek hazırlanmıştır. Aşağıda rapordaki bölümlerin listesini bulabilirsiniz.

01	Hakkımda	3
02	Mülk Özellikleri	4
03	Mülk Konumu	5
04	Piyasa Analizi	6
05	Yeni İlanlar	7
06	Yorgun İlanlar	9
07	Kaldırılan İlanlar	11

Hakkımda

Gayrimenkul Danışmanı

AS

Ad Soyad

Ofis Adı

E-posta

ornek@ofis.com

Telefon

0555 000 00 00

Unvan

Gayrimenkul Danışmanı

Kısaca

Kısa tanıtım metni.

Mülk Özellikleri

Mülk detayları hakkında

111 m²
Brüt alan

Adres: Halkalı, Küçükçekmece, İstanbul

	Mülk tipi	Satılık · Daire		Bina kat sayısı	1-5 Arası
	Brüt alan	111 m ²		Bina yaşı	11 - 20 Arası
	Oda sayısı	2+1		Site içerisinde	Evet
	Bulunduğu kat	1-5 Arası			

CEPHE

- ☒ Kuzey
- ☒ Güney

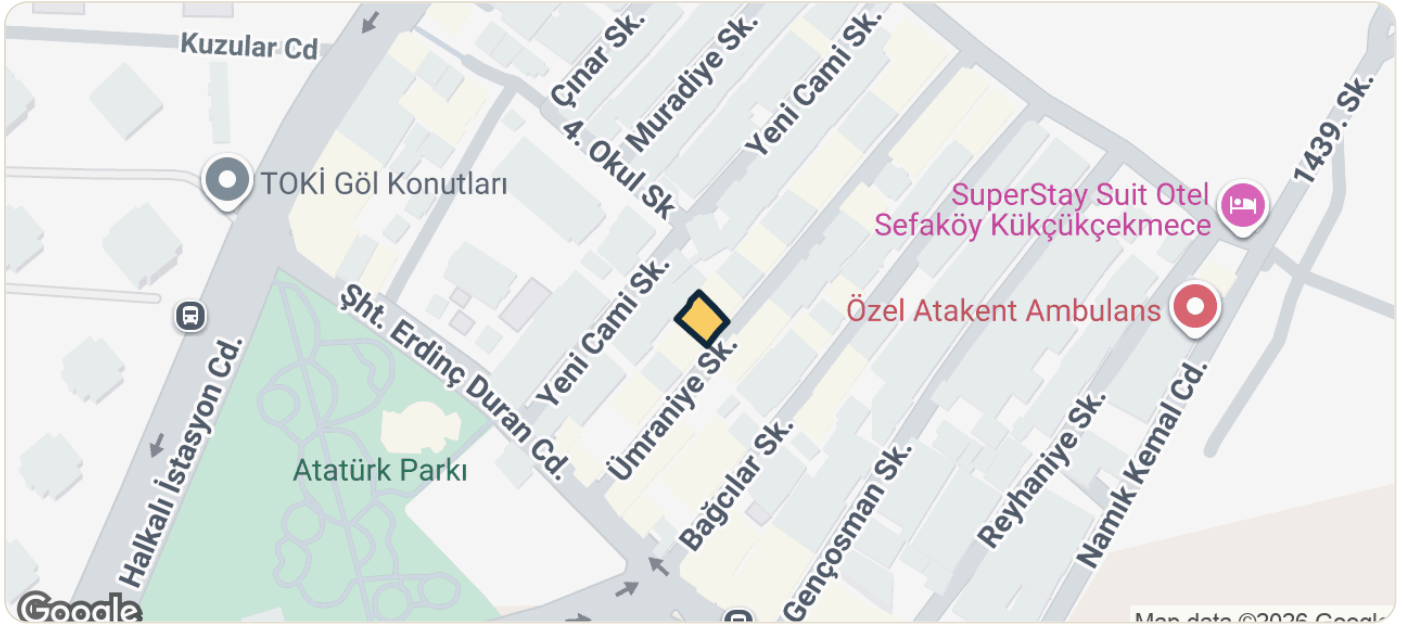
MANZARA

- ☒ Şehir
- ☒ Bahçe

Mülk Konumu

Halkalı, Küçükçekmece, İstanbul

Harita Görünümü



Sokak Görünümü



Piyasa Analizi

Piyasadaki benzer ilanlar üzerinden fiyat analizi

TAHMİNİ PİYASA DEĞERİ
9.960.000 ₺
89.694 ₺/m²

En düşük değer

En yüksek değer

8.740.000 ₺

78.733 ₺/m²

10.680.000 ₺

96.229 ₺/m²

Yayındaki emsaller (20)

Ortalama fiyat	7.056.250 ₺
Ortalama m ² fiyatı	71.544 ₺
Ortalama büyüklük	99 m ²

Yatırım Getirisi

Geri dönüş süresi	59,5 yıl
Brüt kira getirisi	%1,7 / yıl
Satış hızı	Hızlı

Akıllı Emsal Analizi

Yeni ilanlar (23 gün · 42 ilan)

Son 90 gün içinde yayınlanmış aktif ilanlar

71.843

₺ / m²

Yorgun ilanlar (214 gün · 10 ilan)

Piyasada 90 günden uzun süredir bekleyen aktif ilanlar

71.245

₺ / m²

Kaldırılan ilanlar (26 gün · 149 ilan)

Son 90 gün içinde yayından kalkan ilanlar

59.431

₺ / m²

Yeni İlanlar

Son 90 gün içinde yayınlanmış aktif ilanlar

71.843 ₺/m²Ort. m² fiyatı

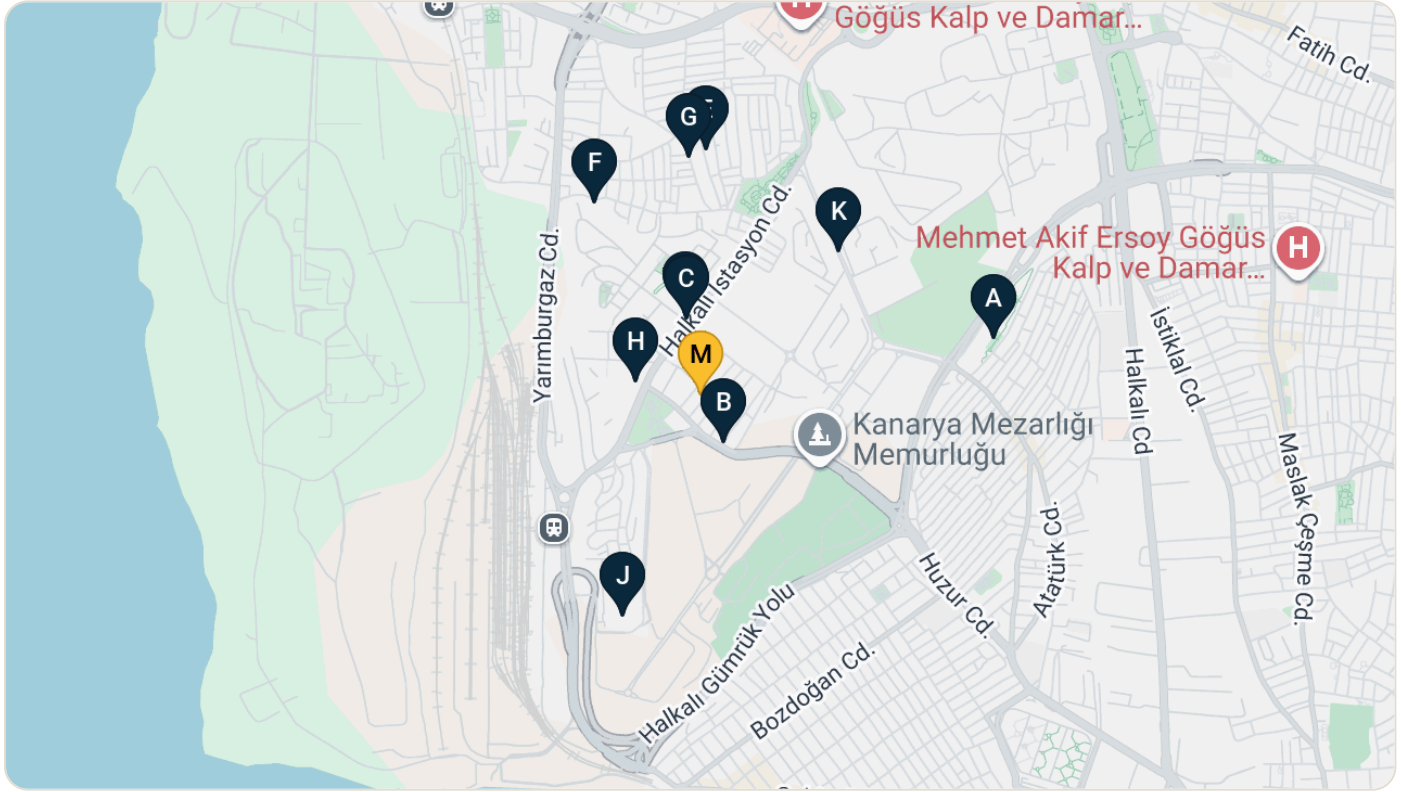
Yeni İlanlar Nedir?

Bu ilanlar son 90 gün içinde yayınlandı ve hâlâ yayında. Bugün alıcı adayının karşılaştığı güncel seçeneklerdir.

İlan sayısı	42 (10 gösteriliyor)	Ortalama m ²	107 m ²
En düşük m ² fiyatı	61.363 ₺/m ²	En yüksek m ² fiyatı	97.500 ₺/m ²

Piyasada ortalama süre

23 gün



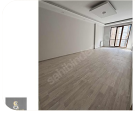
M sizin mülkünüz · harfler sonraki sayfadaki listeye eşleşir.

Yeni İlanlar

Son 90 gün içinde yayınlanmış aktif ilanlar

71.843 ₺/m²Ort. m² fiyatı

Yeni İlanlar Listesi

	İLAN · M ² · ODA · YAŞ · KAT · SÜRE	FİYAT
A	 Söğütli Çeşme Mh. · 988 m 100 m ² · 2+1 · Yaş 1 – 5 Arası · Kat 1–5 Arası · 5 gün	6.500.000 ₺ 65.000 ₺/m ²
B	 İstasyon Mh. · 176 m 95 m ² · 2+1 · Yaş 6 – 10 Arası · Kat 1–5 Arası · 49 gün	6.600.000 ₺ 69.473 ₺/m ²
C	 İstasyon Mh. · 255 m 110 m ² · 2+1 · Yaş 11 – 20 Arası · Kat 6–10 Arası · 6 gün	6.750.000 ₺ 61.363 ₺/m ²
D	 İstasyon Mh. · 267 m 110 m ² · 2+1 · Yaş 11 – 20 Arası · Kat 6–10 Arası · 20 gün	6.800.000 ₺ 61.818 ₺/m ²
E	 İstasyon Mh. · 812 m 100 m ² · 2+1 · Yaş Belirtilmemiş · Kat 1–5 Arası · 34 gün	7.000.000 ₺ 70.000 ₺/m ²
F	 Evfa Sitesi · İstasyon Mh. · 729 m 112 m ² · 2+1 · Yaş 1 – 5 Arası · Kat 1–5 Arası · 14 gün	7.200.000 ₺ 64.285 ₺/m ²
G	 İstasyon Mh. · 789 m 115 m ² · 2+1 · Yaş Belirtilmemiş · Kat 1–5 Arası · 4 gün	7.250.000 ₺ 63.043 ₺/m ²
H	 TOKİ Göl Konutları Sitesi · İstasyon Mh. · 224 m 95 m ² · 2+1 · Yaş 11 – 20 Arası · Kat 1–5 Arası · 35 gün	8.100.000 ₺ 85.263 ₺/m ²
J	 İstasyon Mh. · 780 m 110 m ² · 2+1 · Yaş 11 – 20 Arası · Kat 1–5 Arası · 11 gün	8.875.000 ₺ 80.681 ₺/m ²
K	 Bizim Mahalle 1. Etap 4. Kısım · Halkalı Merkez Mh. · 658 m 120 m ² · 2+1 · Yaş Belirtilmemiş · Kat 1–5 Arası · 53 gün	11.700.000 ₺ 97.500 ₺/m ²

Kaynak: Tapusor ilan veritabanı. Mesafe taşınmaza kuş uçuşudur; ilan sahibi iletişim bilgileri gösterilmez.

Yorgun İlanlar

Piyasada 90 günden uzun süredir bekleyen aktif ilanlar

71.245 ₺/m²

Ort. m² fiyatı

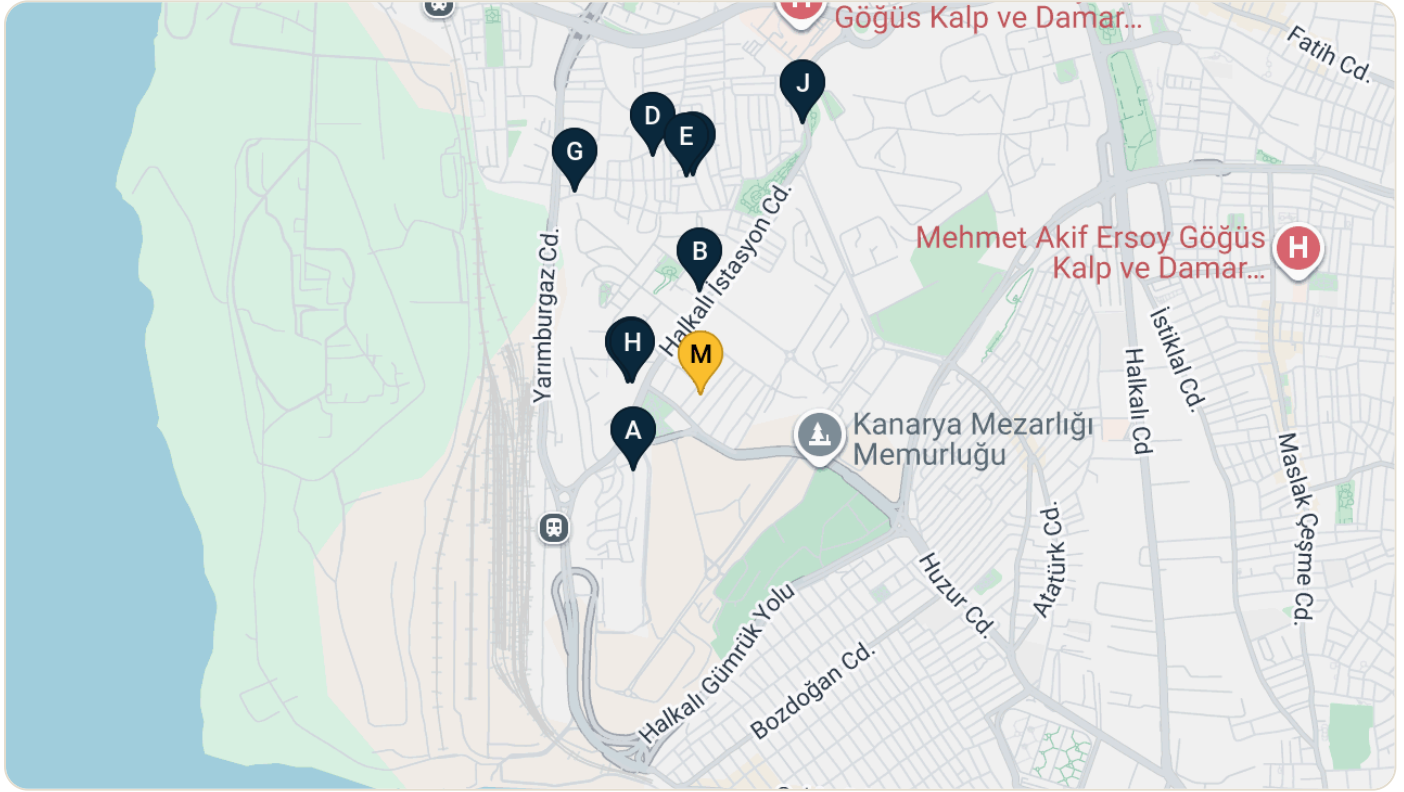
Yorgun İlanlar Nedir?

Bu ilanlar 90 günden uzun süredir yayında ve hâlâ sonuçlanmadı. Çoğunlukla fiyatı piyasanın üzerinde kalan ilanlardır.

İlan sayısı	10	Ortalama m²	92 m²
En düşük m² fiyatı	53.076 ₺/m²	En yüksek m² fiyatı	92.352 ₺/m²

Piyasada ortalama süre

214 gün



M sizin mülkünüz · harfler sonraki sayfadaki listeye eşleşir.

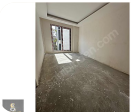
Yorgun İlanlar

Piyasada 90 günden uzun süredir bekleyen aktif ilanlar

71.245 ₺/m²

Ort. m² fiyatı

Yorgun İlanlar Listesi

	İLAN · M² · ODA · YAŞ · KAT · SÜRE	FİYAT
A	 İstasyon Mh. · 337 m 75 m² · 2+1 · Yaş Belirtilmemiş · Kat 1–5 Arası · 109 gün	5.500.000 ₺ 73.333 ₺/m²
B	 TOKİ Bezirganbahçe · İstasyon Mh. · 341 m 94 m² · 2+1 · Yaş 11 – 20 Arası · Kat Yüksek Giriş · 245 gün	5.550.000 ₺ 59.042 ₺/m²
C	 İstasyon Mh. · 729 m 90 m² · 2+1 · Yaş Sıfır · Kat Yüksek Giriş · 133 gün	5.750.000 ₺ 63.888 ₺/m²
D	 İstasyon Mh. · 808 m 95 m² · 2+1 · Yaş Belirtilmemiş · Kat 1–5 Arası · 189 gün	5.850.000 ₺ 61.578 ₺/m²
E	 İstasyon Mh. · 725 m 90 m² · 2+1 · Yaş Belirtilmemiş · Kat 1–5 Arası · 156 gün	5.950.000 ₺ 66.111 ₺/m²
F	 TOKİ TCDD Göl Konutları · İstasyon Mh. · 247 m 84 m² · 2+1 · Yaş 11 – 20 Arası · Kat 6–10 Arası · 393 gün	6.500.000 ₺ 77.380 ₺/m²
G	 Hilal Life · İstasyon Mh. · 794 m 130 m² · 2+1 · Yaş 1 – 5 Arası · Kat 6–10 Arası · 244 gün	6.900.000 ₺ 53.076 ₺/m²
H	 İstasyon Mh. · 233 m 85 m² · 2+1 · Yaş 11 – 20 Arası · Kat 1–5 Arası · 192 gün	7.000.000 ₺ 82.352 ₺/m²
J	 Bizim Bahçe Halkalı · İstasyon Mh. · 958 m 90 m² · 2+1 · Yaş Belirtilmemiş · Kat 1–5 Arası · 303 gün	7.500.000 ₺ 83.333 ₺/m²
K	 İstasyon Mh. · 236 m 85 m² · 2+1 · Yaş 11 – 20 Arası · Kat 1–5 Arası · 173 gün	7.850.000 ₺ 92.352 ₺/m²

Kaynak: Tapusor ilan veritabanı. Mesafe taşınmaza kuş uçuşudur; ilan sahibi iletişim bilgileri gösterilmez.

Kaldırılan İlanlar

Son 90 gün içinde yayından kalkan ilanlar

59.431 ₺/m²

Ort. m² fiyatı

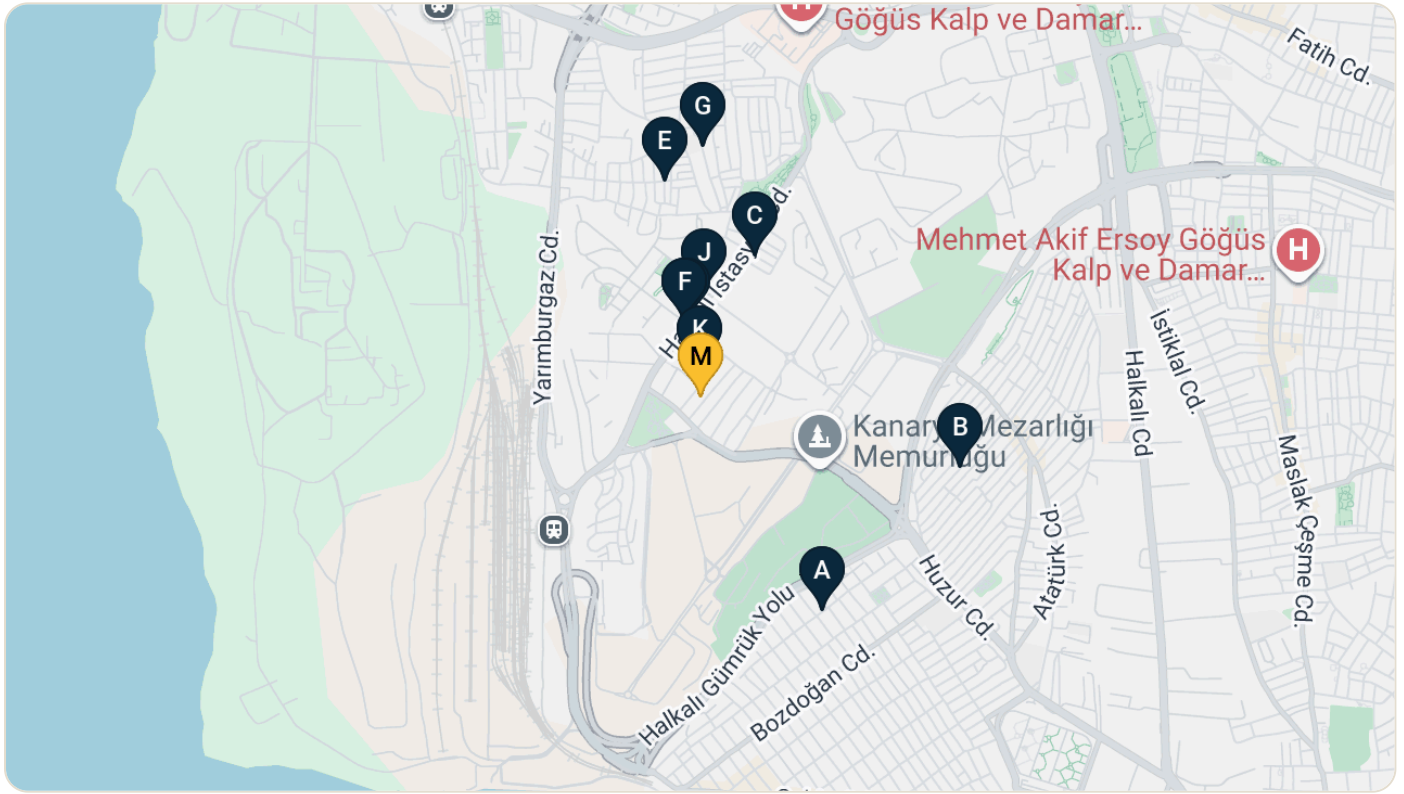
Kaldırılan İlanlar Nedir?

Bu ilanlar son 90 gün içinde yayından kaldırıldı. Satılmış ya da vazgeçilmiş olabilir; ikisi ayırt edilemez. Tarih, ilanın son görüldüğü gündür.

İlan sayısı	149 (10 gösteriliyor)	Ortalama m²	100 m²
En düşük m² fiyatı	38.888 ₺/m²	En yüksek m² fiyatı	73.750 ₺/m²

Piyasada ortalama süre

26 gün



M sizin mülkünüz · harfler sonraki sayfadaki listeye eşleşir.

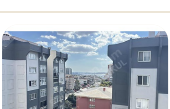
Kaldırılan İlanlar

Son 90 gün içinde yayından kalkan ilanlar

59.431 ₺/m²

Ort. m² fiyatı

Kaldırılan İlanlar Listesi

	İLAN · M² · ODA · YAŞ · KAT · SÜRE	FİYAT
A	 Kanarya Mh. · 817 m 90 m² · 2+1 · Yaş 21 – 30 Arası · Kat Yüksek Giriş · 08.08.2026 · 25 gün	3.500.000 ₺ 38.888 ₺/m²
B	 Söğütlü Çeşme Mh. · 892 m 85 m² · 2+1 · Yaş 11 – 20 Arası · Kat Yüksek Giriş · 12.08.2026 · 29 gün	3.600.000 ₺ 42.352 ₺/m²
C	 İstasyon Mh. · 501 m 80 m² · 2+1 · Yaş Belirtilmemiş · Kat 1–5 Arası · 23.09.2026 · 97 gün	5.900.000 ₺ 73.750 ₺/m² · -%5,6
D	 TOKİ Bezirganbahçe Konutları · İstasyon Mh. · 252 m 110 m² · 2+1 · Yaş 11 – 20 Arası · Kat Bahçe Katı · 22.07.2026	6.150.000 ₺ 55.909 ₺/m²
E	 İstasyon Mh. · 725 m 90 m² · 2+1 · Yaş Belirtilmemiş · Kat 1–5 Arası · 14.08.2026 · 1 gün	6.280.000 ₺ 69.777 ₺/m²
F	 TOKİ Bezirganbahçe Konutları · İstasyon Mh. · 254 m 110 m² · 2+1 · Yaş 11 – 20 Arası · Kat 6–10 Arası · 19.08.2026	6.450.000 ₺ 58.636 ₺/m²
G	 İstasyon Mh. · 830 m 100 m² · 2+1 · Yaş Belirtilmemiş · Kat 1–5 Arası · 30.09.2026 · 1 gün	6.500.000 ₺ 65.000 ₺/m²
H	 TOKİ Bezirganbahçe Konutları · İstasyon Mh. · 254 m 110 m² · 2+1 · Yaş 11 – 20 Arası · Kat 6–10 Arası · 20.09.2026	6.800.000 ₺ 61.818 ₺/m²
J	 TOKİ Bezirganbahçe Konutları · İstasyon Mh. · 345 m 110 m² · 2+1 · Yaş 11 – 20 Arası · Kat 6–10 Arası · 04.08.2026 · 2 gün	6.900.000 ₺ 62.727 ₺/m²
K	 İstasyon Mh. · 88 m 110 m² · 2+1 · Yaş 6 – 10 Arası · Kat 1–5 Arası · 19.08.2026	7.200.000 ₺ 65.454 ₺/m²

Kaynak: Tapusor ilan veritabanı. Mesafe taşınmaza kuş uçuşudur; ilan sahibi iletişim bilgileri gösterilmez.



Tapusor®

Ad Soyad | Ofis Adı

ornek@ofis.com

0555 000 00 00

Bu rapor Tapusor ilan ve konum verileriyle otomatik olarak üretilmiştir; bilgilendirme amaçlıdır, lisanslı değerlendirme raporu (ekspertiz) yerine geçmez. İlan verileri yayın sırasında görülen bilgilerdir; yayından kaldırılan bir ilanın sonuçlanıp sonuçlanmadığı kesin olarak bilinemez.

