



Emlak Muayenesi

Sağlıklı Gayrimenkul Yatırımı

İş Yeri Raporu

İstanbul, Bahçelievler, Yenibosna



UND Global
Real Estate

UNDGLOBAL İNSAAT GAYRİMENKUL TURİZM

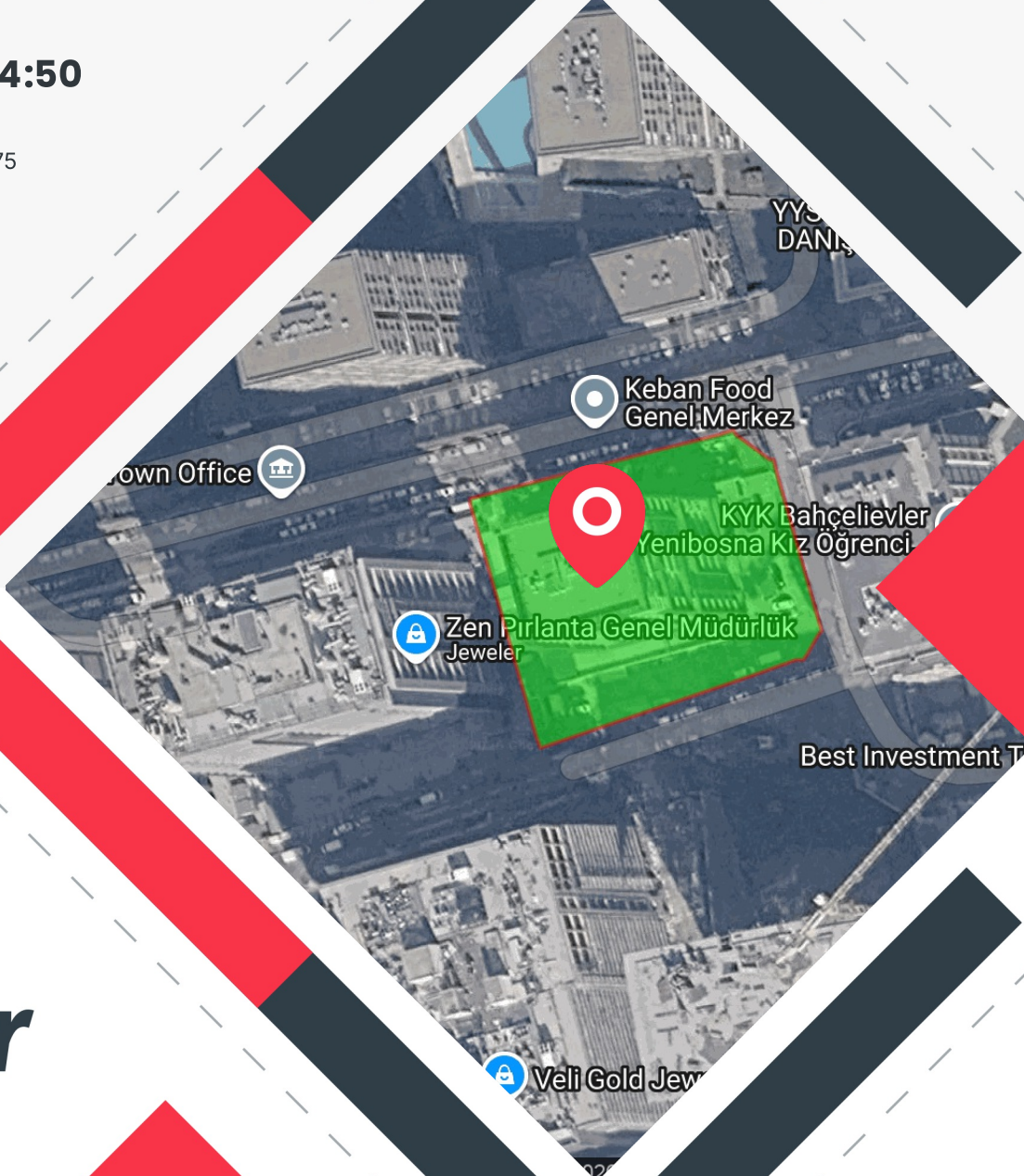
Ada: **1541**

Parsel: **17**

Yüz Ölçüm: **3830.48 m2**

Tarih: **30-04-2026 14:50**

41.00743484375 , 28.81655546875



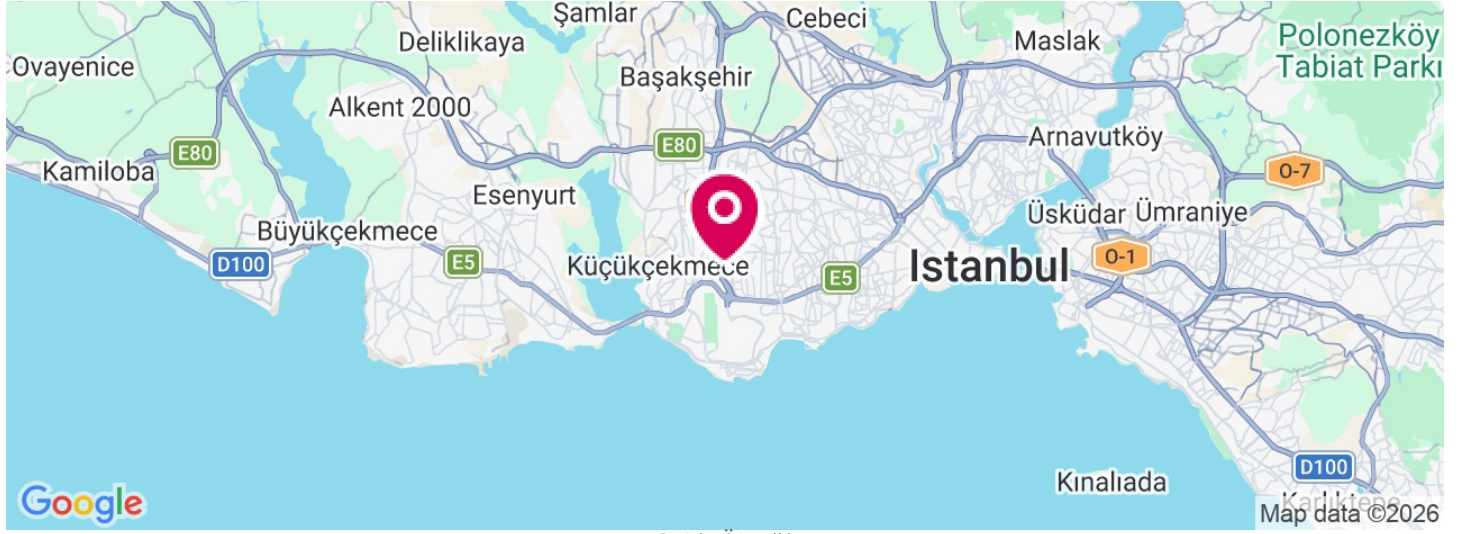
Tuvimer

TÜRKİYE VERİ İŞLEME MERKEZİ

İçindekiler

Kapak	1
İçindekiler	2
Şehir / İlçe / Yakın Gösterim	3
Kadastral Durum	4
Tapusor Tek Sayfa	5
Tapusor İşyeri Raporu / Yakın Çevre	9
Hukuksal Durum Kontrolü	10
Teknik & Plan Kontrolleri	11
Ana Taşınmaz Satış Raporu / Yakın Çevre	12
Ana Taşınmaz İpotekli Satış Raporu / Yakın Çevre	13
Bağımsız Bölüm Satış Raporu / Yakın Çevre	14
Bağımsız Bölüm İpotekli Satış Raporu / Yakın Çevre	15
Çevredeki Önemli Noktalar	16
Çevredeki Önemli Projeler	17
Çevredeki Ağırlıklı Kullanılan Otomobil Markaları	18
Çevredeki Trafik Kazaları Raporu	19
Sosyo-Ekonomik Durum	20
Konut-İşyeri Dağılımı / Mahalle Karşılaştırması (1)	21
Arka Kapak	22

Şehir / İlçe / Yakın Gösterim



Şehir Ölçeği



İlçe Ölçeği



Yakın Gösterim

Kadastral Durum

İl:	İstanbul	Pafta:	
İlçe:	Bahçelievler	Tapu Bölge:	Köyaltı
Mahalle/Köy:	Yenibosna	Nitelik:	17 katlı betonarme ofis, işyeri ve arsası
Ada:	1541	Parsel Alanı:	3830.48m ²
Parsel:	17	Tapu Tipi:	Kat Mülkiyet



Emsal Analizi

Mülkünüzün emsal değerlerini, kadastral bilgilerini, değer dağılımlarını ve yakın çevre emsal analizlerini inceleyebilirsiniz.



Emlak Durumu	Satılık	Kategori	İşyeri
Alt Kategori	Büro & Ofis	Alan	130m ²
Oda Sayısı	3+1	Bina Yaşı	6 - 10 Arası
Bulunduğu Kat	6-10 Arası	Kat Sayısı	-
Site içinde	-		

Minimum

11.794.120₺

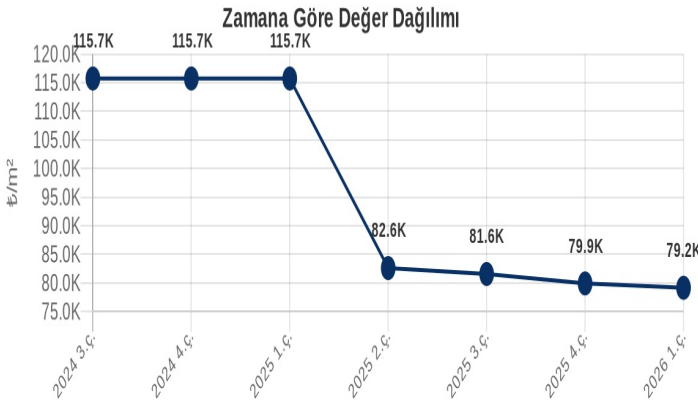
(Hızlı Satış Fiyatı)

Tahminlenen Değer**13.104.780₺****100.806₺/m²****Maksimum**

14.415.310₺

(Tok Satış Fiyatı)

*Seçilen filtrelere göre 4 emsalden hesaplanmıştır

**Arz Durumu**
Düşüşte**Fiyat Durumu**
Yükselişte**Kira Dönüşü**
13.3 Yıl**Yatırım Puanı**
76/100**İstanbul**

Ortalama Değeri

122.087₺/m²

İle göre burası

↓%-17 Daha Düşük**Bahçelievler**

Ortalama Değeri

127.179₺/m²

İlçeye göre burası

↓%-21 Daha Düşük**Yenibosna**

Ortalama Değeri

127.292₺/m²

Mahalleye göre burası

↓%-21 Daha Düşük

İş Yeri Raporu

İstanbul, Bahçelievler, Yenibosna/Ada : 1541 Parsel : 17 / Yüz Ölçüm : 3830.48 m²

UND Global

Rayiç	Alt Kategori	Alan	Bina Yaşı		
100.833 ₺/m ²	Büro & Ofis	108-200m ²	3+1	6 - 10 Arası	Belirtilmemiş
	0+m ²				
195.714 ₺/m ²	Büro & Ofis	350-350m ²	3+1	6 - 10 Arası	6-10 Arası

★
1
33 m

Satılık (İşyeri) Büro & Ofis | 12.500.000 / 108 m² | 115.740 m²/₺

1198272807 3+1 Kat: 6-10 Arası
+905336394600 17.09.2024

Kamulaştırma ✓ Deprem ✓ Havza ✓ Orman ✓ Heyelan ✓ Havamania ✓ Sit Alanı ✓

★
2
335 m

Satılık (İşyeri) Büro & Ofis | 12.500.000 / 120 m² | 104.166 m²/₺

1265091377 3+1 Kat: 6-10 Arası
+905322145625 15.08.2025

Kamulaştırma ✓ Deprem ! Havza ✓ Orman ✓ Heyelan ✓ Havamania ! Sit Alanı ✓

★
3
761 m

Satılık (İşyeri) Büro & Ofis | 19.500.000 / 200 m² | 97.500 m²/₺

1293862893 3+1 Kat: 6-10 Arası
+905362290003 11.02.2026

Kamulaştırma ✓ Deprem ! Havza ✓ Orman ✓ Heyelan ✓ Havamania ! Sit Alanı ✓

★
4
1466 m

Satılık (İşyeri) Büro & Ofis | 11.500.000 / 134 m² | 85.820 m²/₺

1188493528 3+1 Kat: 6-10 Arası
+905335975130 02.08.2024

Kamulaştırma ✓ Deprem ✓ Havza ✓ Orman ✓ Heyelan ✓ Havamania ✓ Sit Alanı ✓

★
5
2169 m

Satılık (İşyeri) Büro & Ofis | 68.500.000 / 350 m² | 195.714 m²/₺

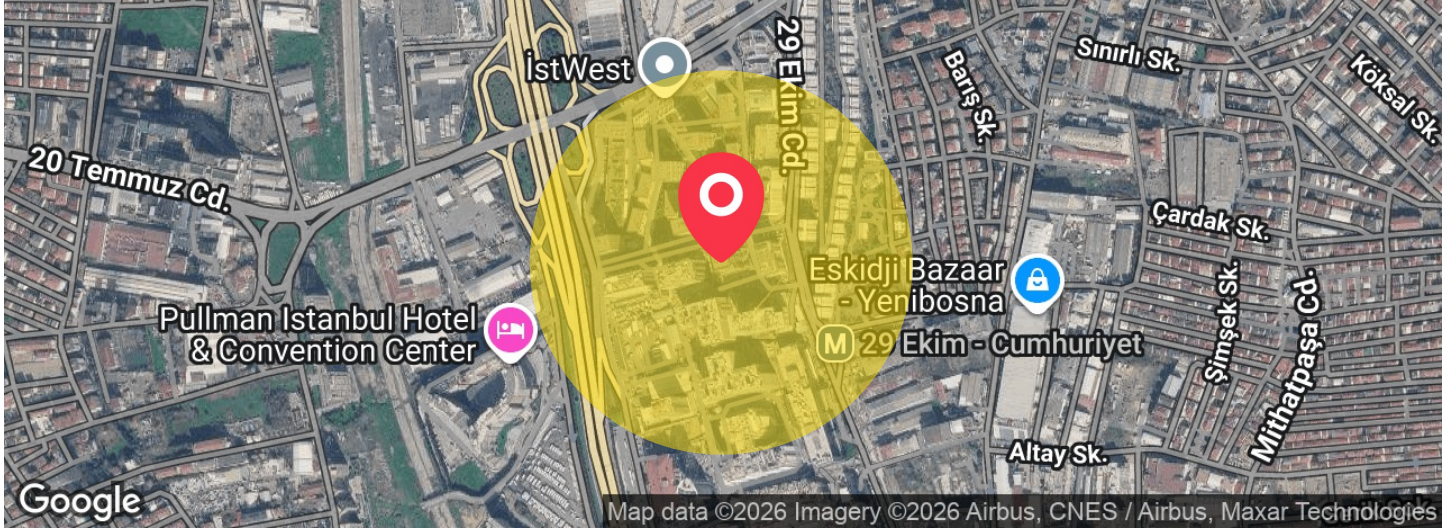
ejet18760750 3+1 Kat: 6-10 Arası
+905079564268 04.01.2026

Kamulaştırma ✓ Deprem ! Havza ✓ Orman ✓ Heyelan ✓ Havamania ! Sit Alanı ✓

Tapusor Raporu / İşyeri Büro & Ofis

Yatırım Puanı

76



Zaman Dilimi : 19 Ay

M2 Değeri : 90.725TL - 110.886TL

Kira Dönüşü : 13.3 Ay

Yatırım Puanı : 76 / 100

Ortalama Satılık TL/m² Değer Dağılımı

%80

Ort. 100.833TL

%20

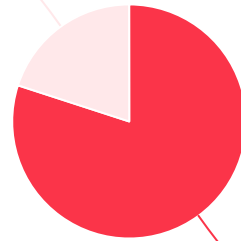
Ort. 195.714TL

Arz Düşüşte ▼

Fiyat Yükselişte ▲

Uzman Görüşü

Seçilen alanın gösterdiği özellikler genel olarak yatırım açısından değerlendirilebilecek alanlarda bulunmaktadır. Bu tarz alanlarda geçmişe yönelik değişiklikleri incelemek önemlidir. Bu nedenle yatırım puanının yüksek olması yatırım açısından tercih edilebileceği sonucunu doğurabilir.

Ort. 195.714TL:
20.0%Ort. 100.833TL:
80.0%

Teknik Analizler

Mülkünüzün sit alanı, orman alanı, kentsel dönüşüm alanı, havamania alanı, heyelen alanı, zemin formasyonu, yenileme alanı, kamulaştırma, fay hattı, bina yaşı, akarsu aksı, enerji nakil hattı, imar plan tadilatı, yerleşim alanı, arazi kullanımı ve arazi toplulaştırma ile ilişkisini inceleyerek hukuksal ve teknik kontrollerini yapabilirsiniz.

Hukuksal Durum Kontrolü

Yasa No	İlgili Yasa	Durum	Açıklama	Kaynak
1512	İstanbul İmar Yönetmeliği	!	İstanbul İl sınırları içerisinde bulunan tüm gayrimenkullerin aksi bir durum kanunlarla veya özel plan notları ile belirtilmediği sürece tabi olduğu yönetmeliktir.	Link
3998	Mezarlık Alanları Hakkında Kanun	✓	Belirlenen mezarlık alanlarına ve etki çevresine yönelik olarak belirlenen kriterleri içermekte ve bu alanlarda geçerliliği bulunmaktadır.	Link
2560	İSKİ Yasası	✓	İSKİ yetki alanı sınırları içerisinde gerçekleştirilecek uygulamalara yönelik geçerliliği bulunmaktadır.	Link
6831	Ormanlar Hakkında Yasa	✓	6831 Sayılı ORMAN KANUNU kapsamında tanımlanan alanlar içerisinde gerçekleştirilecek işlemlerde geçerlidir.	Link
2960	Boğaz İçi İmar Yasası	✓	Belirlenen BOĞAZIÇI ALANI sınırları içerisinde ön görünüm, geri görünüm ve etkilenme bölgelerinde geçerlidir.	Link
2863	Eski Eser Yasası	✓	2863 Sayılı KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU kapsamında belirlenen ve tescil edilen yapı ve alanlara yönelik geçerliliğe sahiptir.	Link
6306	Kentsel Dönüşüm Yasası	✓	6306 Sayılı Kanun kapsamında rezerv veya Afet Riskli Alan olarak belirlenmiş ve resmi gazetede ilanı gerçekleştirilmiş alanlarda geçerlidir.	Link
5366	Yenileme Yasası	✓	5366 Sayılı YIPRANAN TARİHİ VE KÜLTÜREL TAŞINMAZ VARLIKLARIN YENİLENEREK KORUNMASI VE YAŞATILARAK KULLANILMASI HAKKINDA KANUN kapsamında belirlenen ve resmi gazetede ilanı gerçekleştirilen alanlarda geçerlidir.	Link
2942	Kamulaştırma Yasası	✓	2942 Sayılı KAMULAŞTIRMA KANUN 27. madde kapsamında, 31.08.1956 tarih ve 6830 sayılı İstimlak Kanunu'nun 27. Maddesi ile "acele istimlak" olarak yasal	Link

Teknik & Plan Kontrolleri

Sit Alanı

Sit alanında değildir.

Yenileme Alanı

Yenileme alanında değildir.

Orman Alanı

Orman alanında değildir.

Kamulaştırma Alanı

Kamulaştırma alanında değildir.

Kentsel Dönüşüm Alanı

Kentsel Dönüşüm alanında değildir.

Heyelan Alanı

Heyelan alanında değildir.

Fay Hattı

Fay Hattı alanında değildir.

Zemin Deprem Puanı

Dikkat! Deprem puanı kötü (30/100 puan)

Sulak Alan

Sulak alanda değildir.

Ekilebilir Alan

Ekilebilir alanda değildir.

Kalıcı Mahsul Alan

Kalıcı Mahsul alanda değildir.

Su Havzası Alanı

Su Havzası alanında değildir.

Heterojen Tarım Alanı

Heterojen Tarım Alanında değildir.

Havamania Alanı

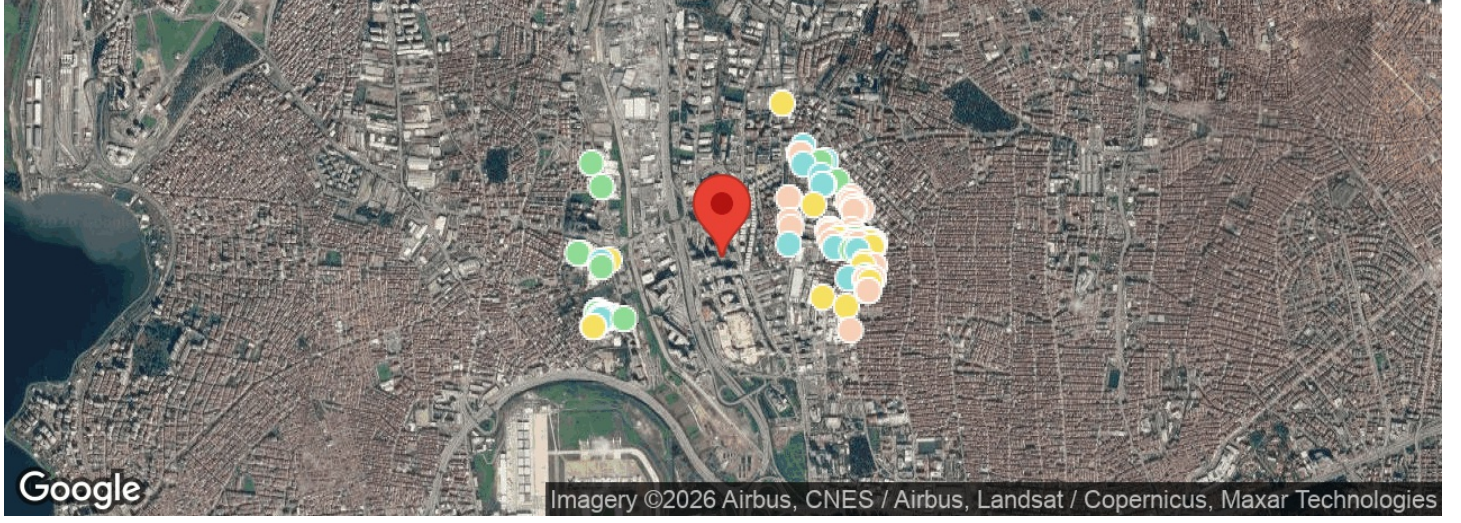
Havamania alanında bulunmaktadır.

Gerçekleşen İşlemler

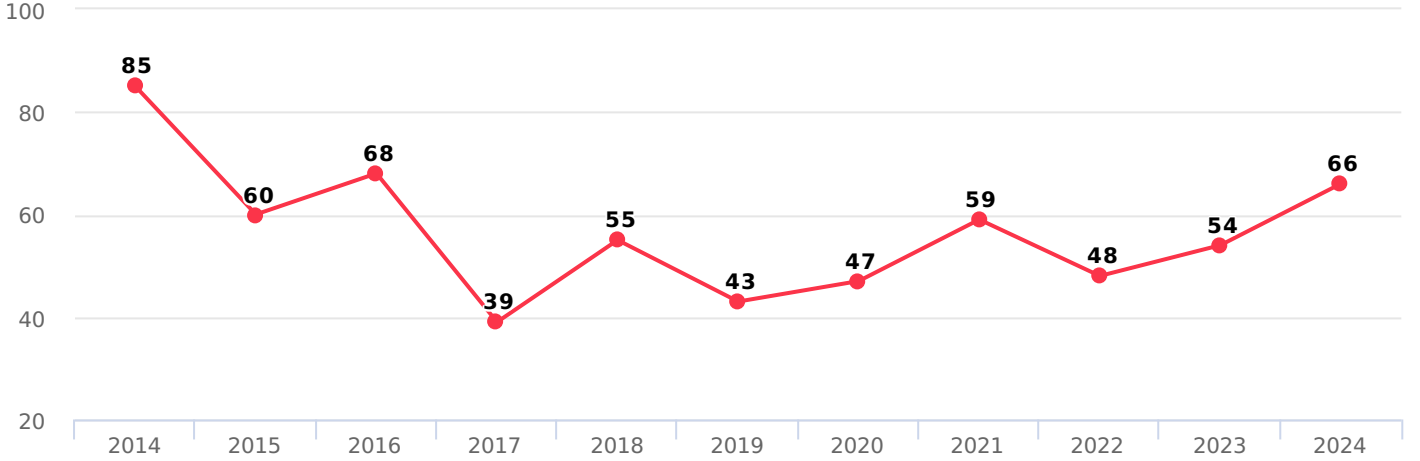
Mülkünüzün il, ilçe, mahalle ve yakın çevre ölçüğünde ana taşınmaz, bağımsız birim, ipotekli ve ipoteksiz satış, yapı kullanım izni yapı ruhsatı izni analizlerini inceleyebilirsiniz.

Bölgedeki Ana Taşınmaz Satış Raporu / Yakın Çevre Raporu

Ana Taşınmaz Satış Raporu / Yakın Çevre Haritası

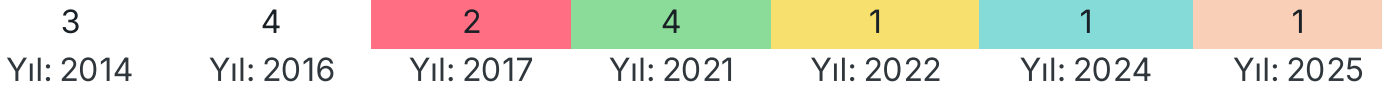
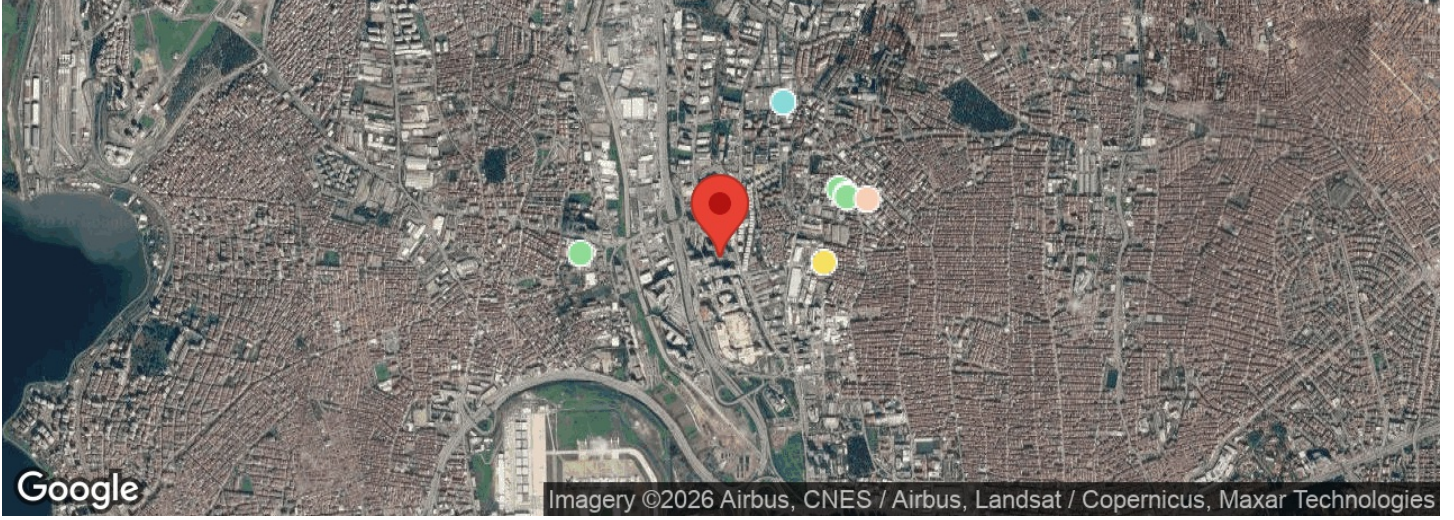


Yıllara Göre Bölgedeki Ana Taşınmaz Satış Raporu / Yakın Çevre Grafiği

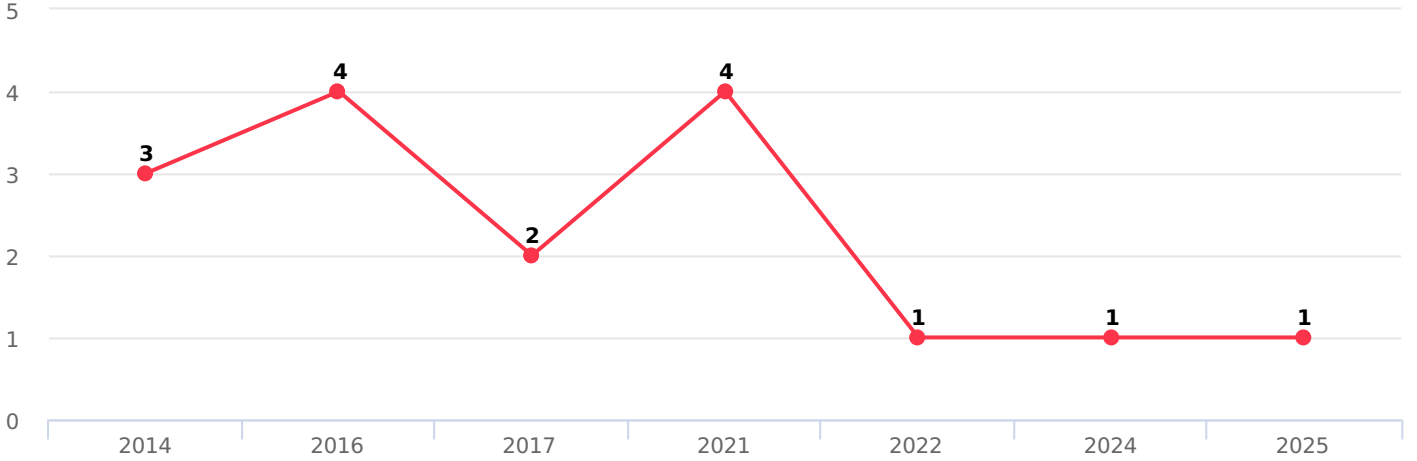


Bölgedeki Ana Taşınmaz İpotekli Satış Raporu / Yakın Çevre Raporu

Ana Taşınmaz İpotekli Satış Raporu / Yakın Çevre Haritası

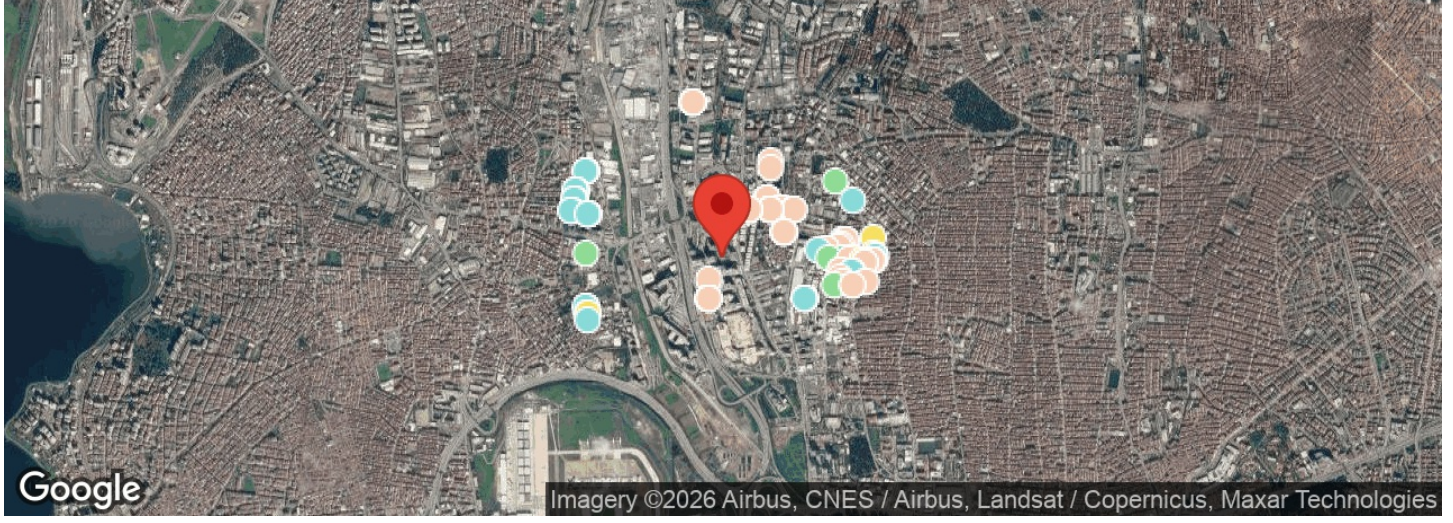


Yıllara Göre Bölgedeki Ana Taşınmaz İpotekli Satış Raporu / Yakın Çevre Grafiği

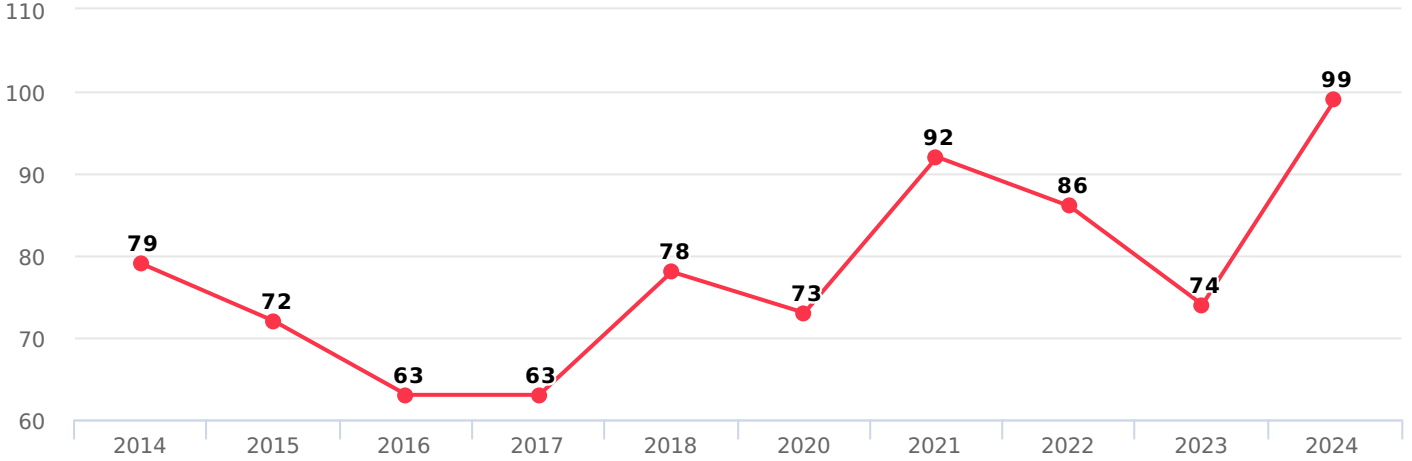


Bölgedeki Bağımsız Bölüm Satış Raporu / Yakın Çevre Raporu

Bağımsız Bölüm Satış Raporu / Yakın Çevre Haritası



Yıllara Göre Bölgedeki Bağımsız Bölüm Satış Raporu / Yakın Çevre Grafiği

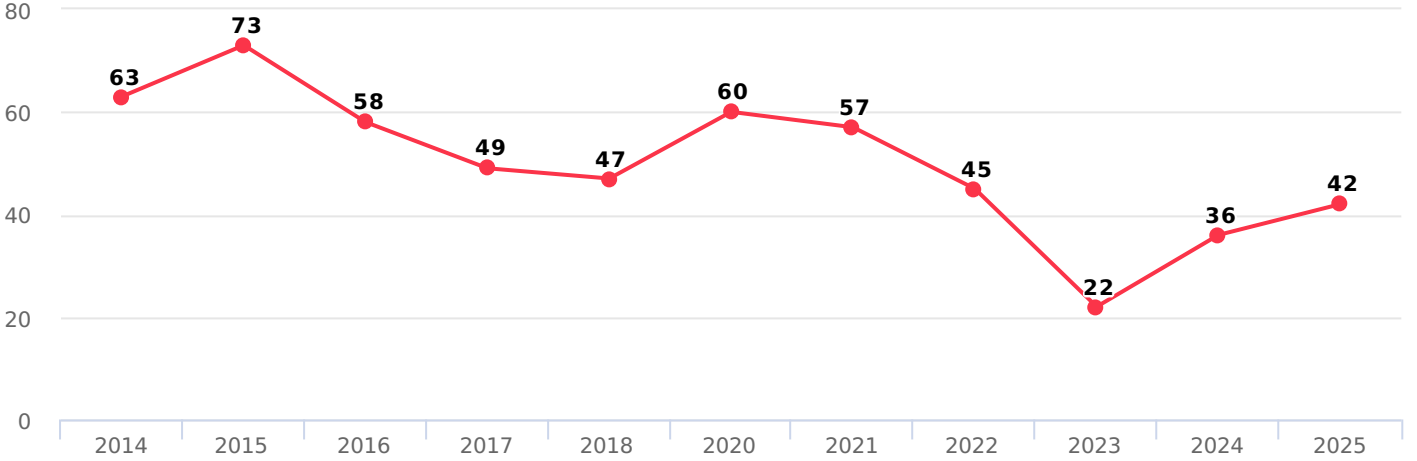


Bölgedeki Bağımsız Bölüm İpotekli Satış Raporu / Yakın Çevre Raporu

Bağımsız Bölüm İpotekli Satış Raporu / Yakın Çevre Haritası



Yıllara Göre Bölgedeki Bağımsız Bölüm İpotekli Satış Raporu / Yakın Çevre Grafiği



Bölgesel Havadisler

Mülkünüzün bulunduğu bölgedeki önemli noktaları, çevredeki projeleri, otomobil markalarını, trafik kaza raporlarını, ana ulaşım hatlarını, toplu ulaşım hatlarını, haberleri, şikayetleri, icra ve ihale kararlarını analiz ederek inceleyebilirsiniz

Çevredeki Önemli Noktalar

Analiz	Mekan İsmi	Mesafe
Hizmet	B&A Hukuk Bürosu	13 m
Sağlık	S. O. S İlk Yardım Eğitim Merkezi	47 m
Yeme - İçme	Istwest Komşu Cafe	58 m
Alışveriş	Güleryüz Kuyumculuk	101 m
Sosyal	Film Rulosu	101 m
Ulaşım	Altınyıldız İETT Durağı	130 m
Eğlence	Istwest Swimming Pool	149 m
Eğitim	Özel Anatercih Akşam Lisesi	198 m
Banka	Albaraka Türk - Basın Ekspres İstanbul Şubesi	217 m
Dini Tesis	Hz. Ebubekir Camii	272 m
Kamu Kurumu	RTÜK İstanbul Bölge Temsilciliği	389 m
Diğer	Petrol Ofisi	501 m
Kültür	Okyanus Fuar	606 m
Park ve Dinlenme	Bahçelievler Piknik Alanı	751 m
Özel Kurum	Bahçelievler Belediye Spor Kulübü İzcilik Şubesi	1.363 m
Güvenlik	Küçükçekmece İlçe Emniyet Müdürlüğü	1.607 m

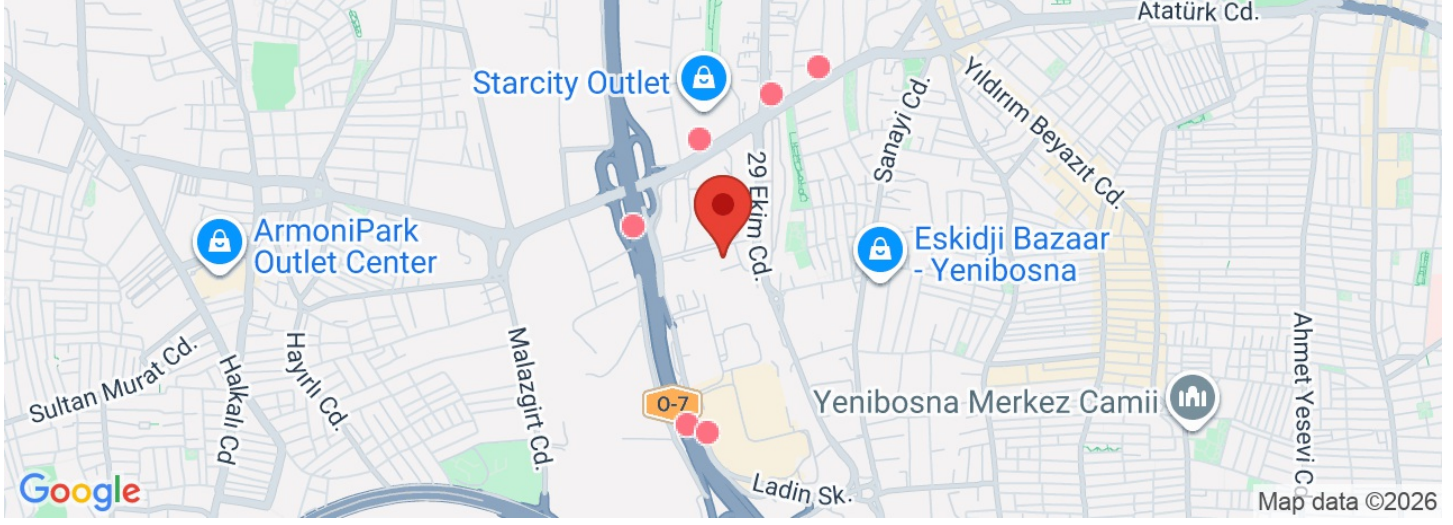
Çevredeki Önemli Projeler



Sıra	Resim	Firma	Tip	Durum
1 69 m		Fer Gayrimenkul Tel: Email: Web:	Apartman Dairesi / Home Ofis	Aralık 201
2 81 m		Elmas Kule Firma Gençoğlu Grup Tel: 0212 652 20 20 Email: iletisim@elmaskule.com Web: https://www.guncelprojebilgileri.com/istanbul-avrupa-konut-projeleri/elmas-kule	Ünite	Teslim Hemen Teslim Satış % 46,67 Satıldı
3 154 m		Keleşoğlu İnşaat Tel: 0212 653 50 00 Email: info@townofis.com Web: http://townofis.com/	Ofis	Aralık 201
4 154 m		Townofis Firma Keleşoğlu İnşaat Tel: 0212 653 50 00 Email: info@townofis.com Web: https://www.guncelprojebilgileri.com/istanbul-avrupa-konut-projeleri/townofis	Ofis	Teslim Aralık 202 Satış % 100,00 Satıldı

Çevredeki Trafik Kazaları Raporu

Kaza Haritası



6

Yıl: 2022

Yıllara Göre Bölgedeki Kaza Grafiği

6

6

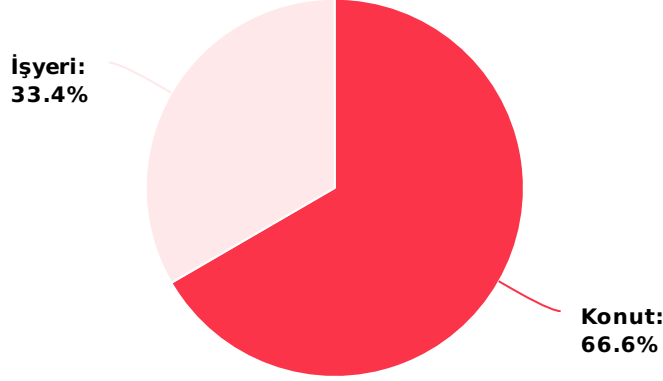
2022

Sosyoekonomik Bilgiler

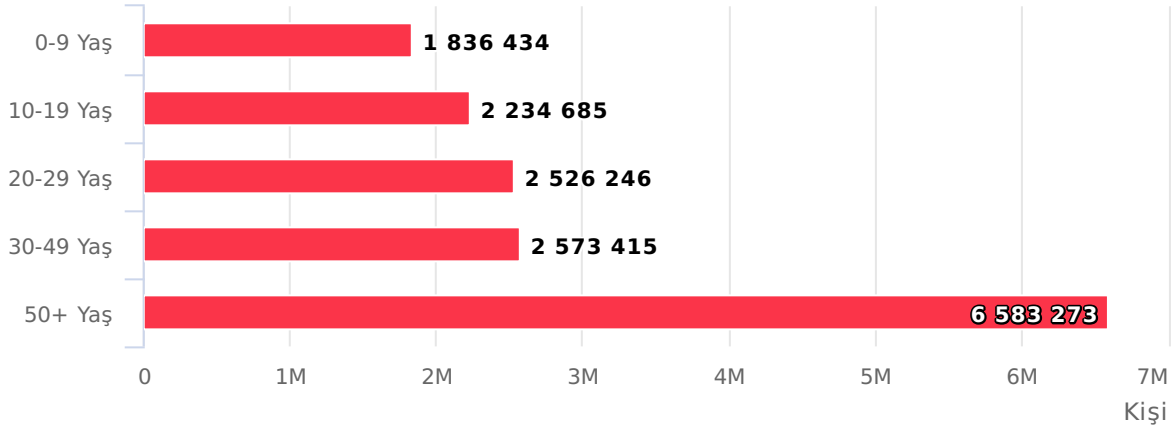
Mülkünüzün bulunduğu bölgede il, ilçe, mahalle ölçeğinde nüfus, medeni durum, konut ve iş yeri sayıları gibi sosyo-ekonomik analizleri inceleyebilirsiniz.

Sosyo-Ekonomik Durum

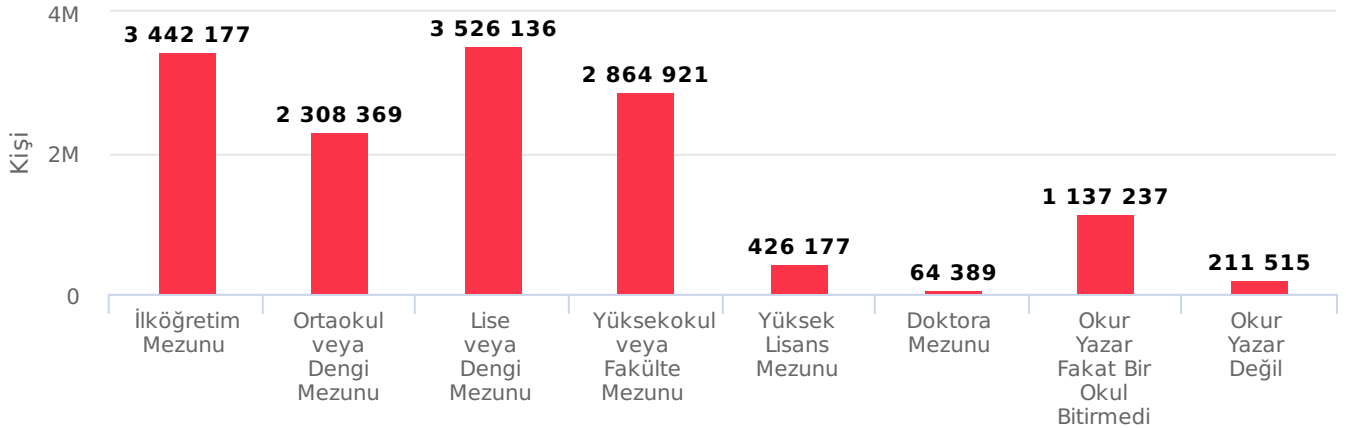
Emlak Kategori Dağılımı



Nüfus - Yaş Dağılımı (İl)



Eğitim Durumu (İl)



İstanbul İli Bahçelievler İlçesi, Mahalle Bazlı Konut - İşyeri Sayıları

Mahalle	Konut	İşyeri	Toplam
Bahçelievler Mh.	24970	2513	27483
Çobançeşme Mh.	11819	2255	14074
Cumhuriyet Mh.	13734	1487	15221
Hürriyet Mh.	24866	4219	29085
Kocasinan Merkez Mh.	24491	2683	27174
Şirinevler Mh.	21397	5012	26409
Siyavuşpaşa Mh.	23139	2920	26059
Soğanlı Mh.	23984	2651	26635
Yenibosna Merkez Mh.	15185	7605	22790
Zafer Mh.	27550	2843	30393

İstanbul, Bahçelievler / Ada:1541 / Parsel:17 / Yüz Ölçüm: 3830.48 m2

Yukarıda konum bilgileri yazılı olan gayrimenkulün Emlak Muayene Raporu
Yıldız Teknik Üniversitesi TeknoPark'ta Türkiye Veri İşleme Merkezi
tarafından 30-04-2026 14:50 tarihinde özel oluşturulmuştur.

Tapusor

