



Emlak Muayenesi

Sağlıklı Gayrimenkul Yatırımı

Konut Raporu

İstanbul, Bakırköy, Ümraniye



UND Global
Real Estate

UNDGLOBAL İNSAAT GAYRİMENKUL TURİZM

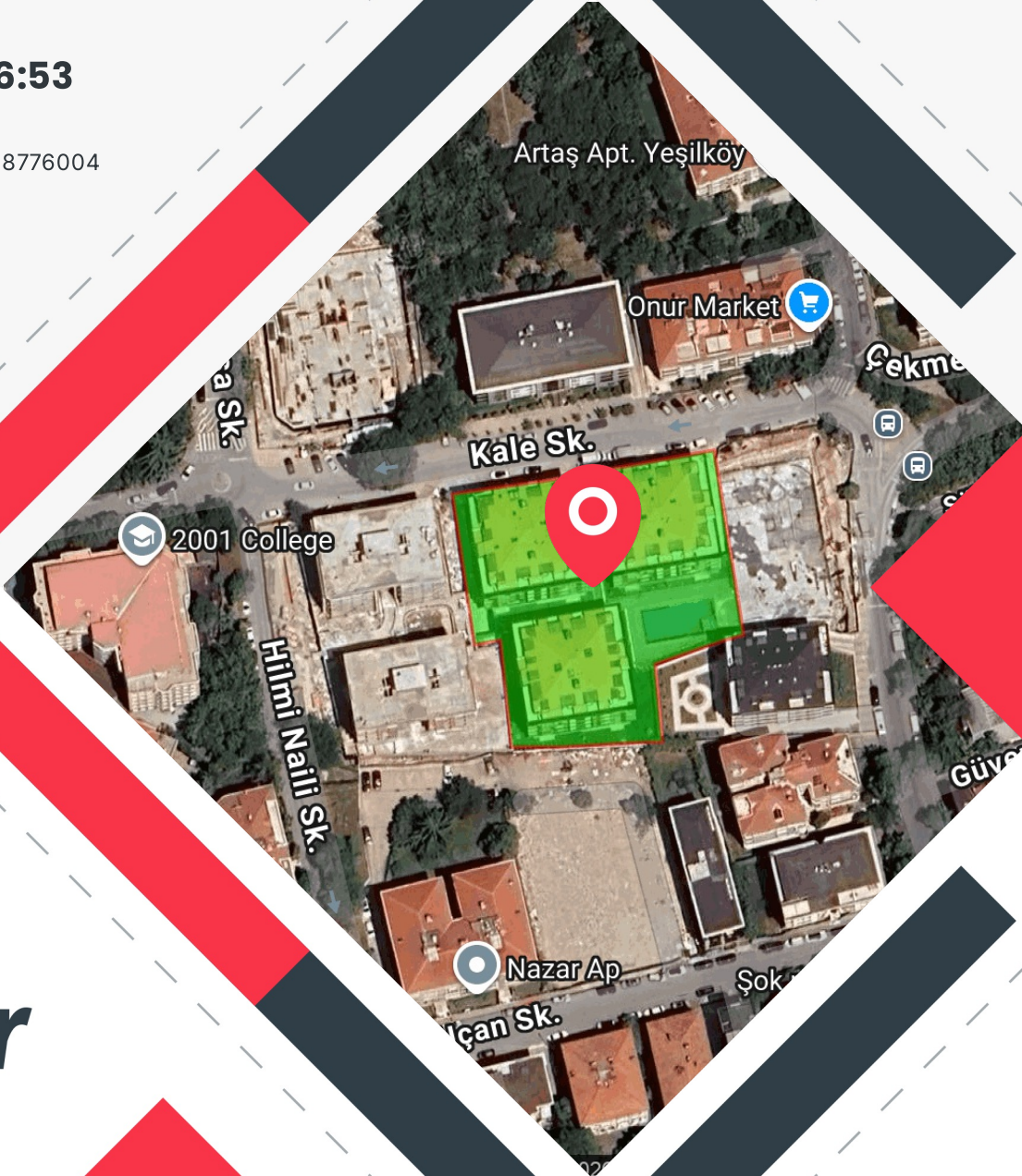
Ada: **1031**

Parsel: **124**

Yüz Ölçüm: **3203.55 m2**

Tarih: **23-04-2026 16:53**

40.96071688921142 , 28.81844388776004



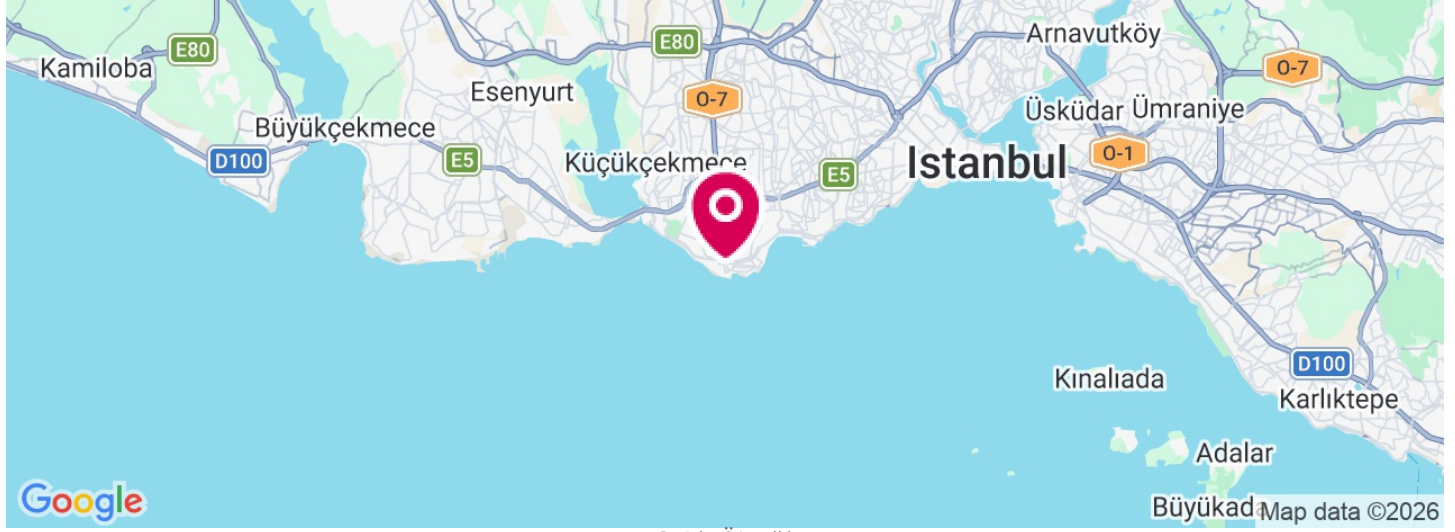
Tuvimer

TÜRKİYE VERİ İŞLEME MERKEZİ

İçindekiler

Kapak	1
İçindekiler	2
Şehir / İlçe / Yakın Gösterim	3
Kadastral Durum	4
Tapusor Tek Sayfa	5
Tapusor Konut	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
Nüfus Dağılımı (Kişi) / Mahalle (1)	21
Konut-İşyeri Dağılımı / Mahalle Karşılaştırması (1)	22
Arka Kapak	23

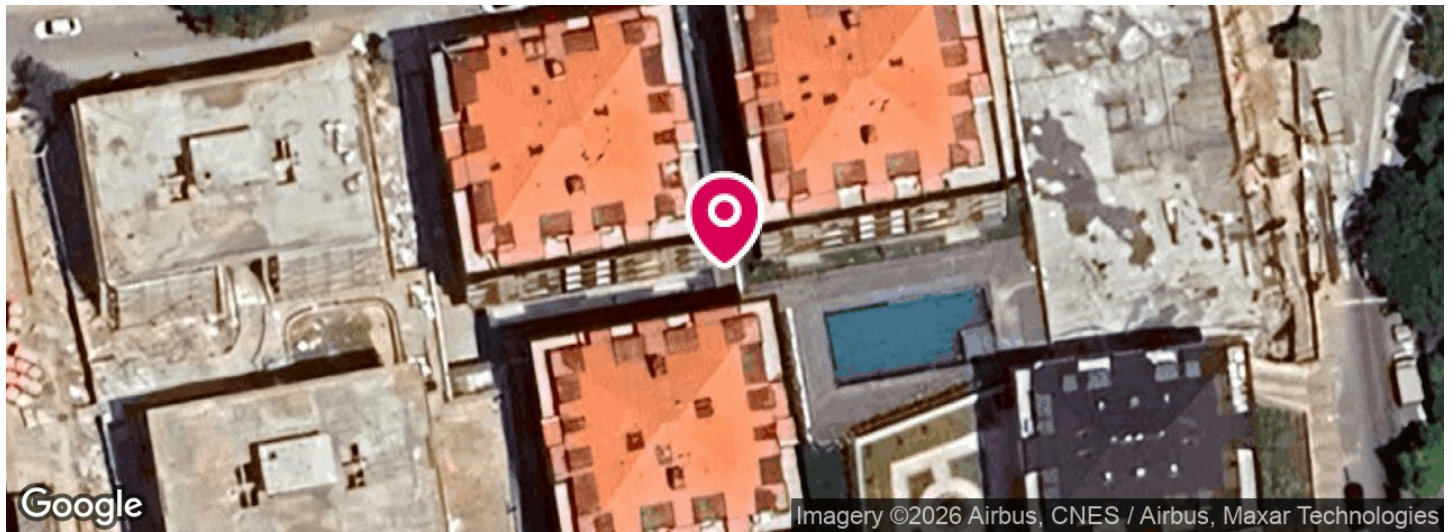
Şehir / İlçe / Yakın Gösterim



Şehir Ölçeği



İlçe Ölçeği



Yakın Gösterim

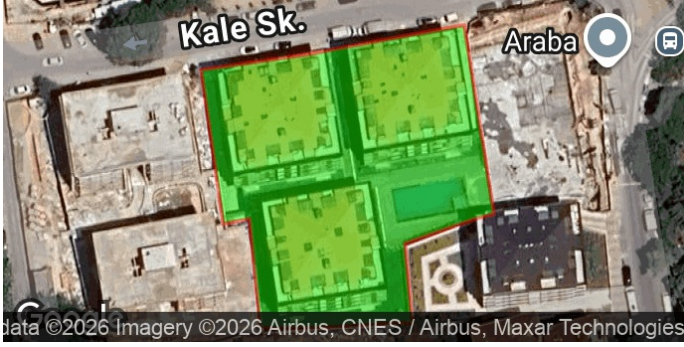
Kadastral Durum

Pafta:					
İl:	İstanbul	Tapu Bölge:			
İlçe:	Bakırköy	Nitelik:	a, b ve c bloktan oluşan 6 katlı betonarme mesken ve arsası		
Mahalle/Köy:	Ümraniye	Ada:	1031	Parsel Alanı:	3203.55m ²
Parsel:	124	Tapu Tipi:	Kat Mülkiyet		



Emsal Analizi

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



Emlak Durumu	Satılık	Kategori	Konut
Alt Kategori	Daire	Alan	210m ²
Oda Sayısı	3+2	Bina Yaşı	1 - 5 Arası
Bulunduğu Kat	1-5 Arası	Kat Sayısı	1-5 Arası
Site içinde	-		

Tahminlenen Değer**Minimum**

57.821.190₺

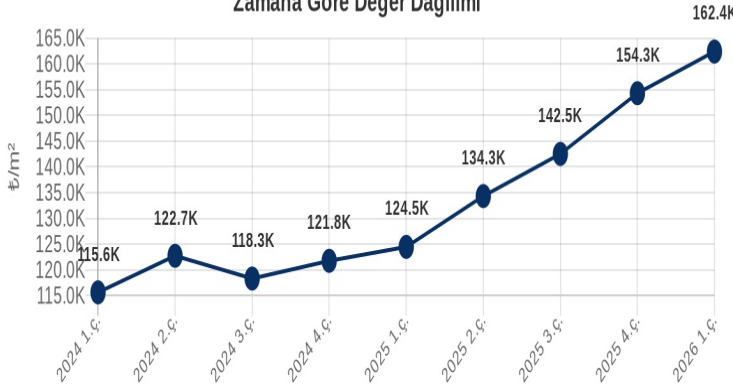
(Hızlı Satış Fiyatı)

64.245.930₺**305.933₺/m²****Maksimum**

70.670.460₺

(Tok Satış Fiyatı)

*Seçilen filtrelere göre 3 emsalden hesaplanmıştır

Zamana Göre Değer Dağılımı

Arz Durumu

Düşüşte

Fiyat Durumu

Sabit

Kira Dönüşü

22.8 Yıl

Yatırım Puanı

52/100**İstanbul**

Ortalama Değeri

60.592₺/m²

İle göre burası

↑%405 Daha Yüksek**Bakırköy**

Ortalama Değeri

87.014₺/m²

İlçeye göre burası

↑%252 Daha Yüksek**Ümraniye**

Ortalama Değeri

301.969₺/m²

Mahalleye göre burası

↑%1 Daha Yüksek

Konut Raporu

İstanbul, Bakırköy, Ümraniye/Ada : 1031 Parsel : 124 / Yüz Ölçüm : 3203.55 m²

UND Global

Rayiç	Alt Kategori	Alan	Oda Sayısı	Bina Yaşı	Bulunduğu Kat
228.000 ₺/m ²	Daire	250-250m ²	3+2	1 - 5 Arası	1-5 Arası
	0+m ²				
310.400 ₺/m ²	Daire	250-250m ²	3+2	1 - 5 Arası	1-5 Arası

★
1
453 m



Satılık (Konut) Daire | 77.600.000 / 250 m² | 310.400 m²/₺

1294393269 3+2 Kat: 1-5 Arası
+905324715151 14.01.2026

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

★
2
453 m



Satılık (Konut) Daire | 74.250.000 / 250 m² | 297.000 m²/₺

1162174849 3+2 Kat: 1-5 Arası
+905324715151 20.03.2024

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

★
3
507 m



Satılık (Konut) Daire | 77.600.000 / 250 m² | 310.400 m²/₺

1279411295 3+2 Kat: 1-5 Arası
+905324715151 27.10.2025

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

4
376 m



Satılık (Konut) Daire | 57.000.000 / 250 m² | 228.000 m²/₺

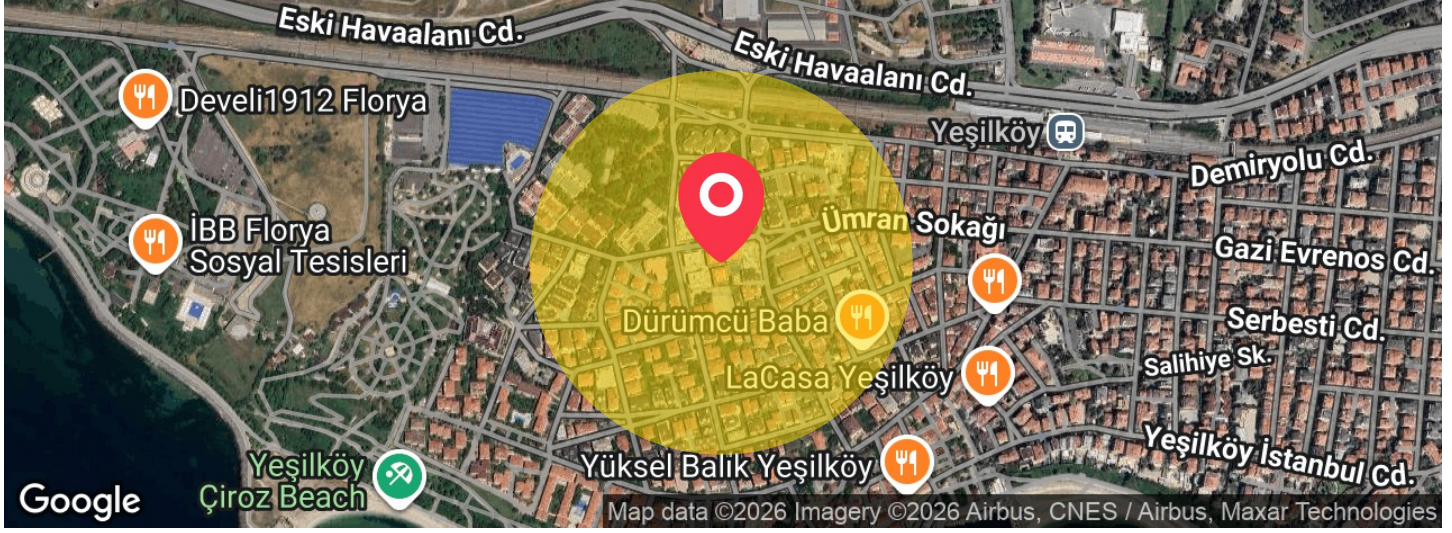
1199701333 3+2 Kat: 1-5 Arası
+905372080886 24.09.2024

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

Tapusor Raporu / Konut Daire

Yatırım Puanı

52



Zaman Dilimi : 20 Ay

M2 Değeri : 275.339TL - 336.526TL

Kira Dönüşü : 22.8 Ay

Yatırım Puanı : 52 / 100

Ortalama Satılık TL/m² Değer Dağılımı

%25

Ort. 228.000TL

%75

Ort. 310.400TL

Arz Düşüşte ▼

Fiyat Sabit —

Uzman Görüşü

Seçtiğiniz alanda belirlediğiniz zaman aralığında fiyatların çok hareketlilik göstermediği genel olarak sabit kaldığı gözlemlenmektedir. Buna karşılık olarak pazara sunulan gayrimenkul sayısı azalmaktadır. Bu gibi durumlarda fiyatların artış gösterme potansiyelini yatırım planlarında dikkate almak gerekir. Yatırım puanı 50 nin altında olan alanlarda riskler de göz önünde bulundurulmalıdır.



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 (40/100 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

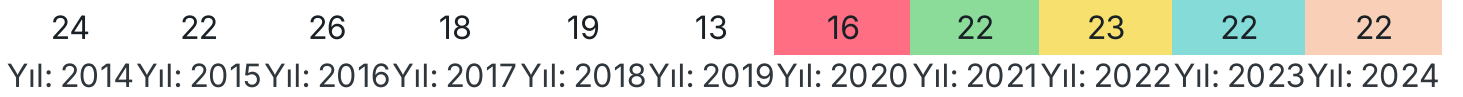
Havamania alanında bulunmaktadır.

Gerçekleşen İşlemler

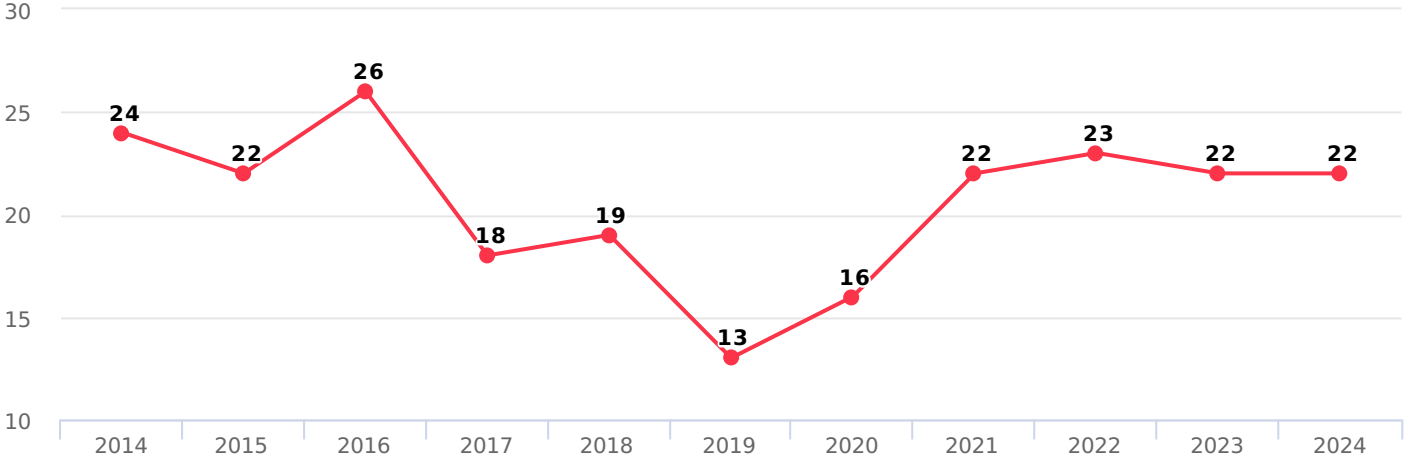
Mülkünüzün il, ilçe, mahalle ve yakın çevre ölçüğünde ana taşınmaz, bağımsız birim, ipotekli ve ipoteksiz satış, yapı kullanım izni yapı ruhsatı izni analizlerini inceleyebilirsiniz.

Bölgedeki Ana Taşınmaz Satış Raporu / Yakın Çevre Raporu

Ana Taşınmaz Satış Raporu / Yakın Çevre Haritası

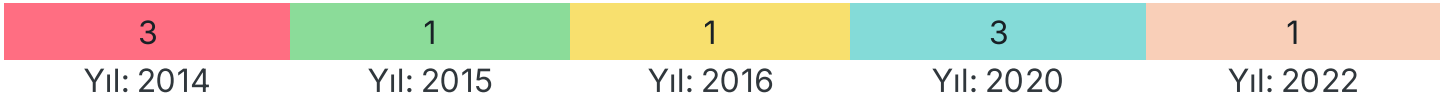


Yıllara Göre Bölgedeki Ana Taşınmaz Satış Raporu / Yakın Çevre Grafiği

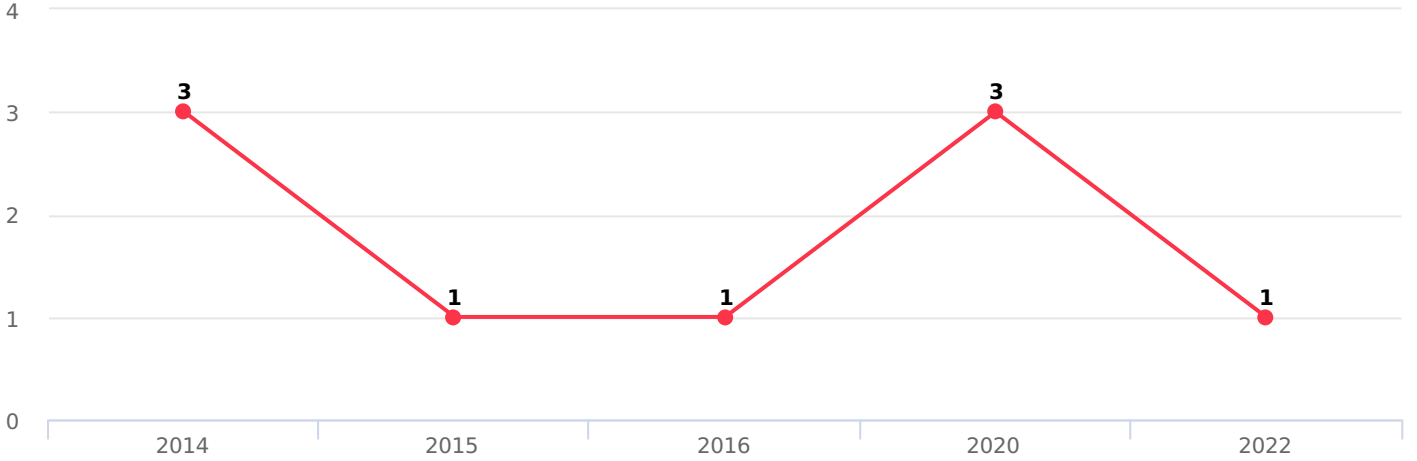


Bölgedeki Ana Taşınmaz İpotekli Satış Raporu / Yakın Çevre Raporu

Ana Taşınmaz İpotekli Satış Raporu / Yakın Çevre Haritası



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



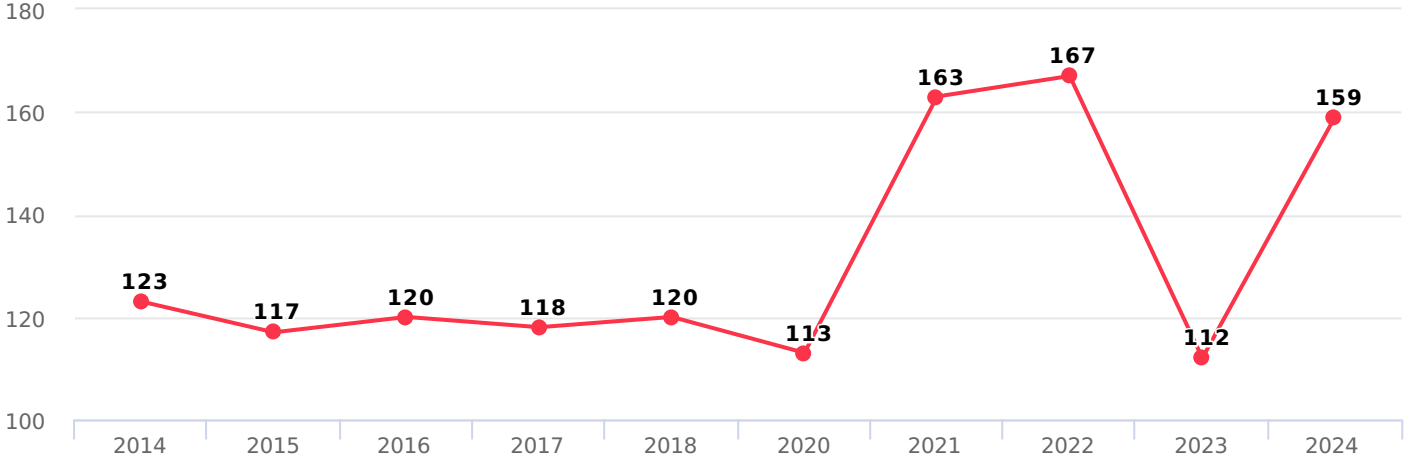
Bölgedeki Bağımsız Bölüm Satış Raporu / Yakın Çevre Raporu

Bağımsız Bölüm Satış Raporu / Yakın Çevre Haritası



123 117 120 118 120 113 163 167 112 159
Yıl: 2014 Yıl: 2015 Yıl: 2016 Yıl: 2017 Yıl: 2018 Yıl: 2020 Yıl: 2021 Yıl: 2022 Yıl: 2023 Yıl: 2024

Yıllara Göre Bölgedeki Bağımsız Bölüm Satış Raporu / Yakın Çevre Grafiği



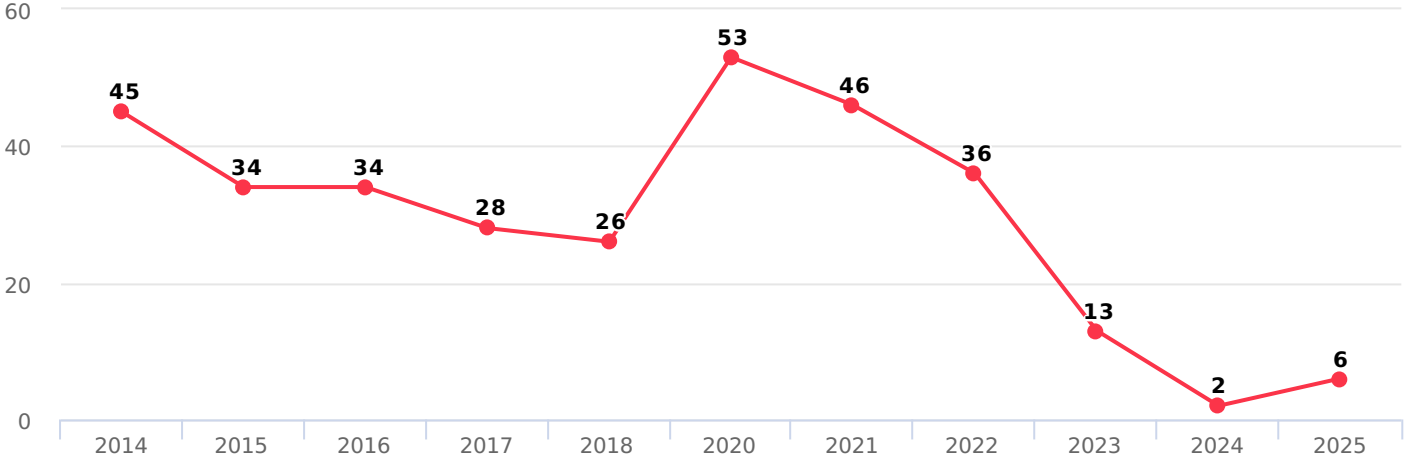
Bölgedeki Bağımsız Bölüm İpotekli Satış Raporu / Yakın Çevre Raporu

Bağımsız Bölüm İpotekli Satış Raporu / Yakın Çevre Haritası



45 34 34 28 26 53 46 36 13 2 6
Yıl: 2014 Yıl: 2015 Yıl: 2016 Yıl: 2017 Yıl: 2018 Yıl: 2020 Yıl: 2021 Yıl: 2022 Yıl: 2023 Yıl: 2024 Yıl: 2025

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	Roser İlaçlama Servisi	70 m
Dini Tesis	Yeşilköy Bezmi Alem Cami	85 m
Eğitim	Şehit Pilot Muzaffer Erdönmez Ortaokulu	90 m
Alışveriş	Onur Market	94 m
Kültür	2001 Sanat Galerisi	116 m
Sağlık	Revolution Fight Club	129 m
Yeme - İçme	Fitchen	141 m
Eğlence	Fırat Restaurant	251 m
Sosyal	Toplukonut Çamlık	293 m
Ulaşım	Otoparklar	325 m
Banka	Yapı Kredi ATM	345 m
Kamu Kurumu	İsem - İstanbul Büyükşehir Belediyesi Engelliler Müdürlüğü	382 m
Petshop	Zen Pet Otel	418 m
Park ve Dinlenme	Çiroz Piknik Alanı	556 m
Güvenlik	Florya İtfaiye İstasyonu	919 m
Özel Kurum	Amatör Denizcilik Federasyonu	1.557 m

Çevredeki Önemli Projeler



Sıra	Resim	Firma	Tip	Durum	Adres
1 195 m		İdeal Yapı Tel: Email: Web:	Apartman Dairesi	Nisan 2017	İstanbul, Bakırköy, Yeşilköy
2 253 m		İdeal Yapı Tel: Email: Web:		Temmuz 2017	İstanbul, Bakırköy, Yeşilköy, Hilmi Naili Sokak, 10
3 258 m		İdeal Yapı Tel: 0212 637 74 72 Email: info@nurkonaklari.com Web: http://www.nurkonaklari.com/	Daire	Mayıs 2017	Ümraniye Mah. Hilmi Naili Sok. No: 7 Yeşilköy- Bakırköy/İstanbul
4 258 m		İdeal Yapı Tel: 0212 637 74 72 Email: info@nurkonaklari.com Web: http://www.nurkonaklari.com/	Daire	Mayıs 2017	Ümraniye Mah. Hilmi Naili Sok. No: 7 Yeşilköy- Bakırköy/İstanbul
5 284 m		Tel: Email: Web:	Konut	Nisan 2017	Yeşilköy Murat Cankat sok Bakırköy/ İstanbul

Çevredeki Trafik Kazaları Raporu

Kaza Haritası



3

Yıl: 2022

Yıllara Göre Bölgedeki Kaza Grafiği

3

3

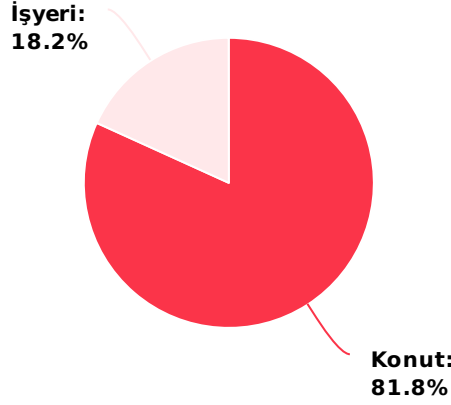
2022

Sosyoekonomik Bilgiler

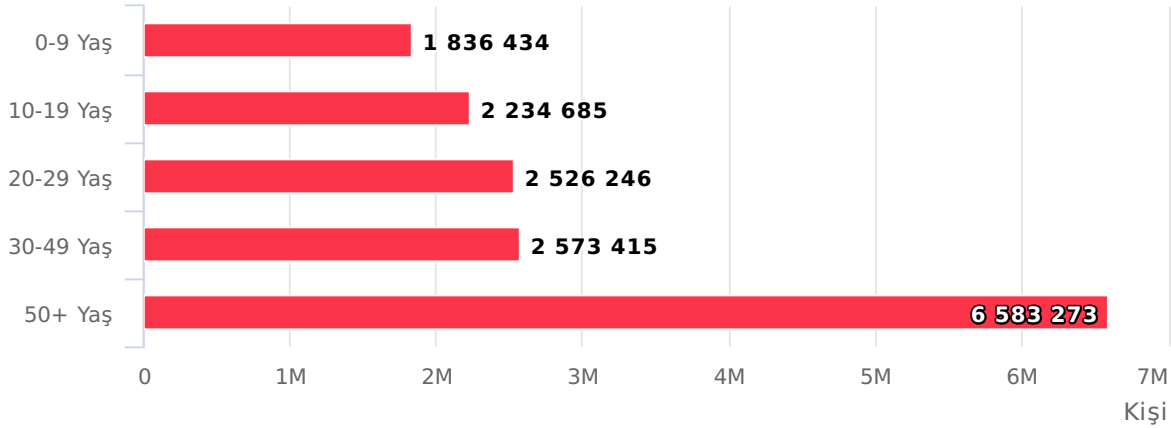
Mülkünüzün bulunduğu bölgede il, ilçe, mahalle ölçeğinde nüfus, medeni durum, konut ve iş yeri sayıları gibi sosyo-ekonomik analizleri inceleyebilirsiniz.

Sosyo-Ekonomik Durum

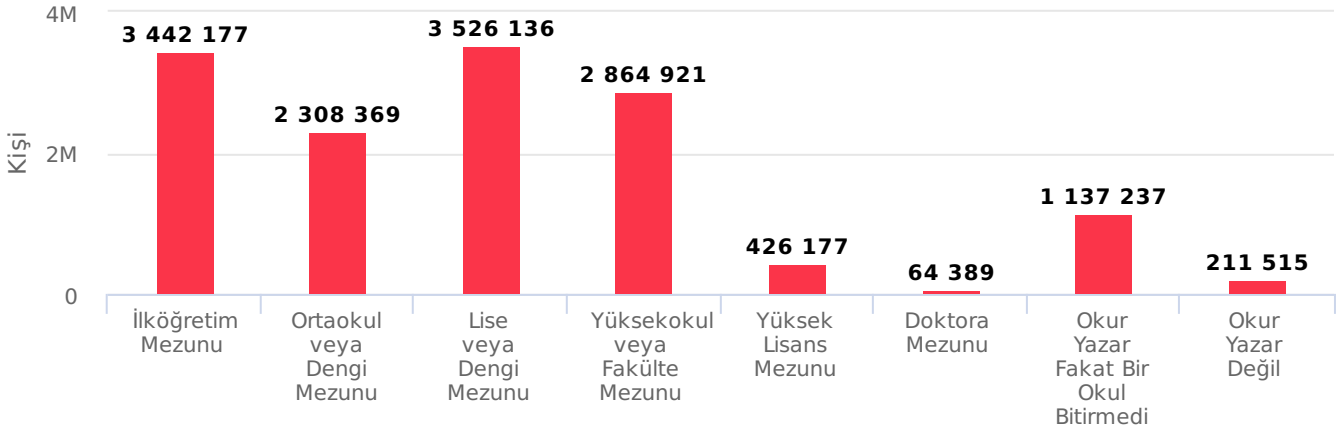
Emlak Kategori Dağılımı



Nüfus - Yaş Dağılımı (İl)

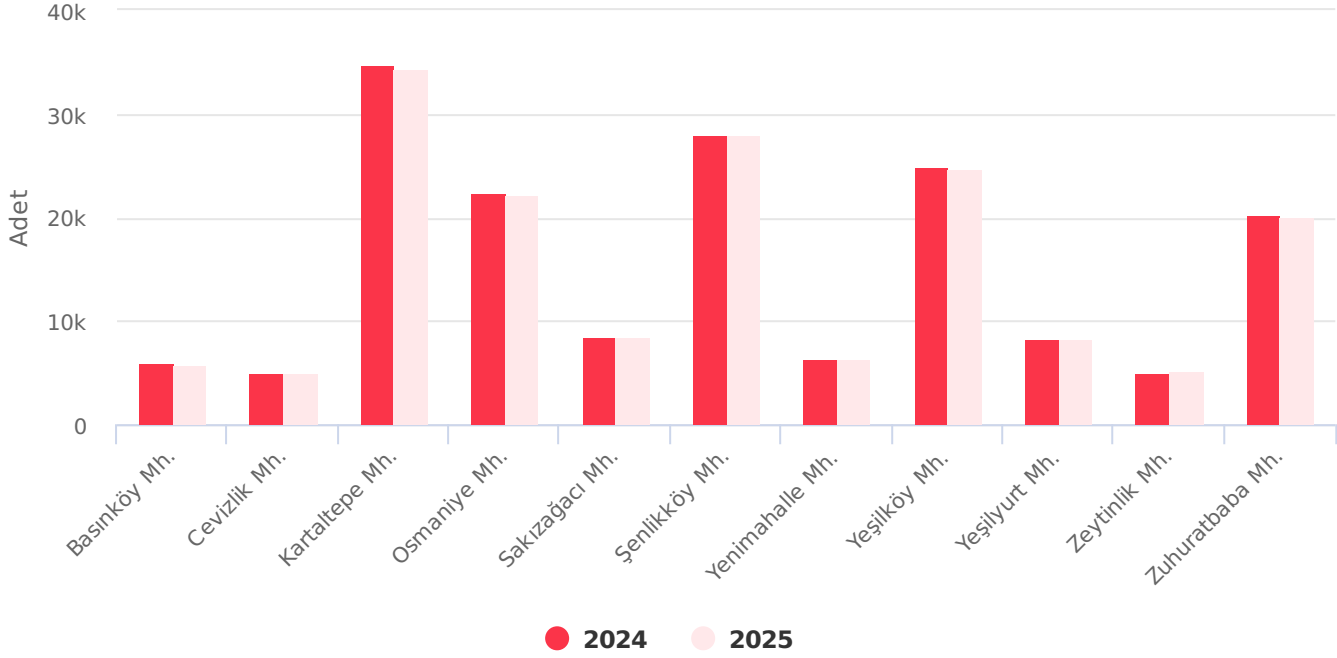


Eğitim Durumu (İl)



Nüfus Dağılımı (Kişi) / Mahalle

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 2024 - 2025 Yılları Mahalle Bazlı Nüfus Sayıları (Kişi)



Mahalle	2024	2025	Artış Oranı (%)
Basıncıköy Mh.	5940	5789	-2.61
Cevizlik Mh.	5108	5074	-0.67
Kartaltepe Mh.	34866	34375	-1.43
Osmaniye Mh.	22495	22271	-1.01
Sakızağacı Mh.	8557	8550	-0.08
Şenlikköy Mh.	27991	27990	0
Yenimahalle Mh.	6328	6364	0.57
Yeşilköy Mh.	24958	24813	-0.58
Yeşilyurt Mh.	8393	8257	-1.65
Zeytinlik Mh.	5097	5170	1.41
Zuhuratbaba Mh.	20229	20191	-0.19

İstanbul İli Bakırköy İlçesi, Mahalle Bazlı Konut - İşyeri Sayıları

Mahalle	Konut	İşyeri	Toplam
Ataköy 3-4-11 Mh.	23235	4902	28137
Basıncıköy Mh.	2136	138	2274
Cevizlik Mh.	2834	3367	6201
Kartaltepe Mh.	16512	2059	18571
Osmaniye Mh.	10313	1625	11938
Sakızağacı Mh.	4098	644	4742
Şenlikköy Mh.	10957	1109	12066
Yenimahalle Mh.	3113	572	3685
Yeşilköy Mh.	10429	2323	12752
Yeşilyurt Mh.	3311	225	3536
Zeytinlik Mh.	2878	2986	5864
Zuhuratbaba Mh.	9232	1288	10520

İstanbul, Bakırköy / Ada:1031 / Parsel:124 / Yüz Ölçüm: 3203.55 m2

Yukarıda konum bilgileri yazılı olan gayrimenkulün Emlak Muayene Raporu
Yıldız Teknik Üniversitesi TeknoPark'ta Türkiye Veri İşleme Merkezi
tarafından 23-04-2026 16:53 tarihinde özel oluşturulmuştur.

Tapusor

