



# Emlak Muayenesi

Sağlıklı Gayrimenkul Yatırımı

Konut Raporu

**İstanbul, Büyükçekmece, Karaağaç**



**UND Global**  
Real Estate

UNDGLOBAL İNSAAT GAYRİMENKUL TURİZM

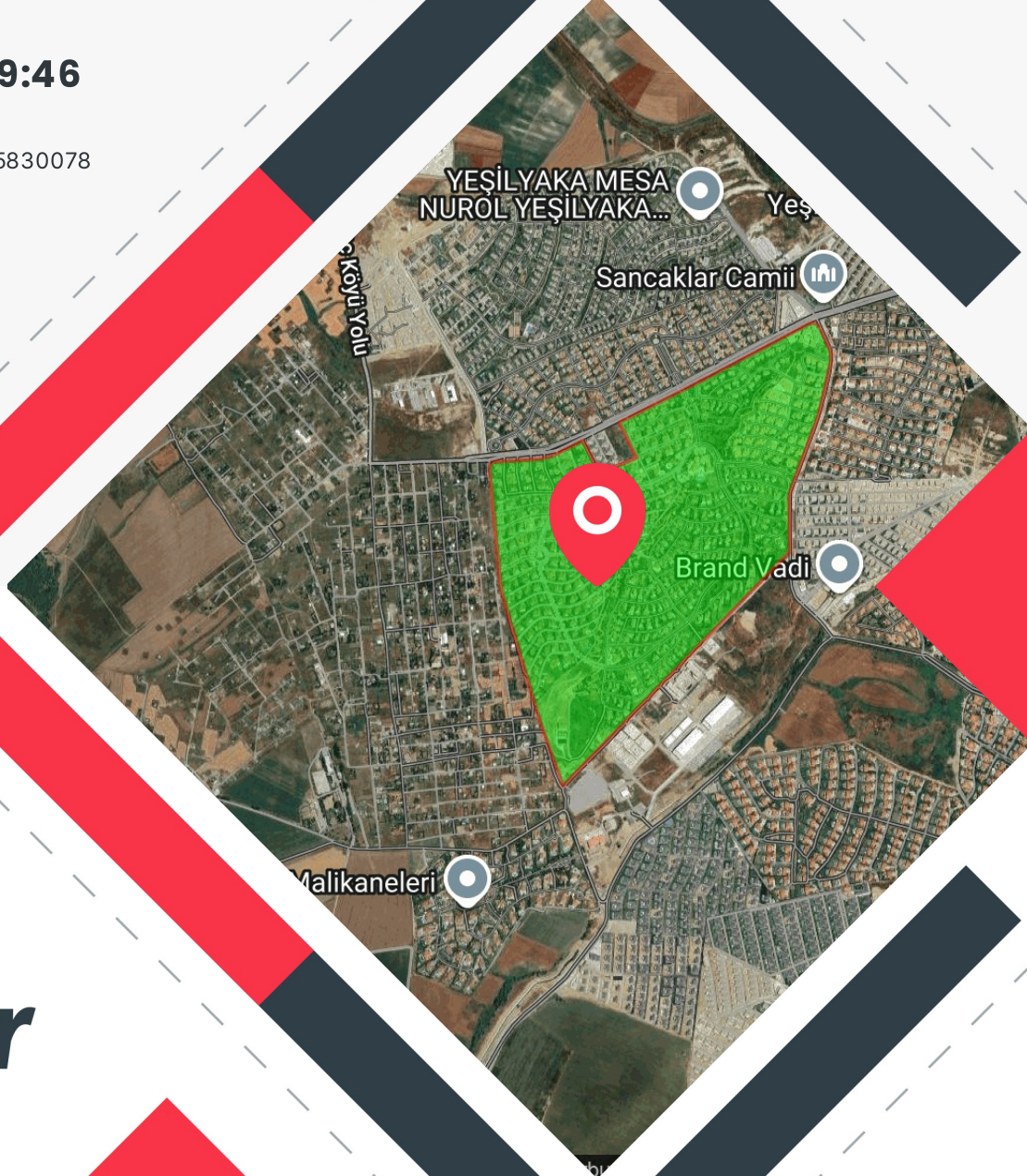
Ada: **236**

Parsel: **1**

Yüz Ölçüm: **1068807.61 m2**

Tarih: **23-04-2026 19:46**

41.07947113037109 , 28.59213975830078



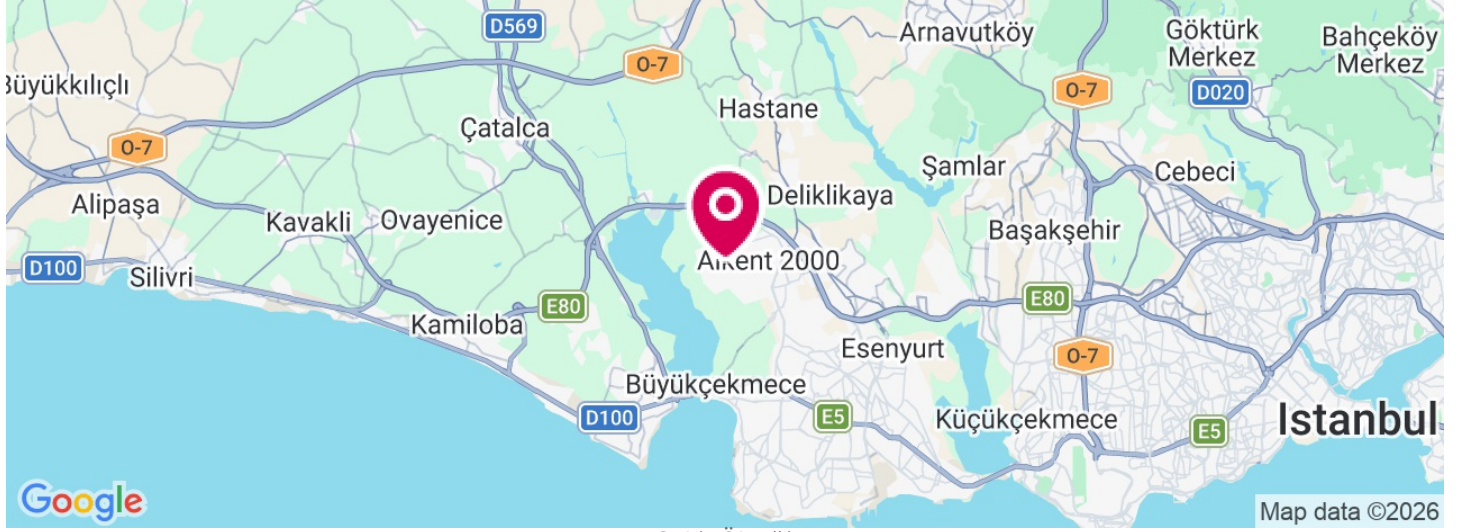
**Tuvimer**

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
Sosyo-Ekonomik Durum	19
Nüfus Dağılımı (Kişi) / Mahalle (1)	20
Nüfus Dağılımı (Kişi) / Mahalle (2)	21
Konut-İşyeri Dağılımı / Mahalle Karşılaştırması (1)	22
Konut-İşyeri Dağılımı / Mahalle Karşılaştırması (2)	23
Arka Kapak	24

## Şehir / İlçe / Yakın Gösterim



Şehir Ölçeği



İlçe Ölçeği



Yakın Gösterim

## Kadastral Durum

Pafta:			
İl:	İstanbul	Tapu Bölge:	Sırtköy Çiftliği
İlçe:	Büyükçekmece	Nitelik:	villa tipi konut, alışveriş merkezi, yönetim binası ve atıksu arıtma tesisi ve arsası
Mahalle/Köy:	Karaağaç	Parsel Alanı:	1068807.61m <sup>2</sup>
Ada:	236	Tapu Tipi:	Kat Mülkiyet
Parsel:	1		



# Emsal Analizi

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



Emlak Durumu	Satılık	Kategori	Konut
Alt Kategori	Villa	Alan	230m <sup>2</sup>
Oda Sayısı	3+1	Bina Yaşı	-
Bulunduğu Kat	-	Kat Sayısı	-
Site İçinde	-		

## Minimum

60.785.090₺

(Hızlı Satış Fiyatı)

## Tahminlenen Değer

67.539.270₺

293.649₺/m<sup>2</sup>

## Maksimum

74.293.220₺

(Tok Satış Fiyatı)

\*Seçilen filtrelere göre 3 emsalden hesaplanmıştır



Arz Durumu

Düşüşte

Fiyat Durumu

Sabit

Kira Dönüşü

24.1 Yıl

Yatırım Puanı

76/100

## İstanbul

Ortalama Değeri

109.060₺/m<sup>2</sup>

İle göre burası

↑%169 Daha Yüksek

## Büyükçekmece

Ortalama Değeri

93.103₺/m<sup>2</sup>

İlçeye göre burası

↑%215 Daha Yüksek

## Karaağaç

Ortalama Değeri

209.546₺/m<sup>2</sup>

Mahalleye göre burası

↑%40 Daha Yüksek

# Konut Raporu

İstanbul, Büyükçekmece, Karaağaç/Ada : 236 Parsel : 1 / Yüz Ölçüm : 1068807.61 m<sup>2</sup>

UND Global

Rayiç	Alt Kategori	Alan	Oda Sayısı	Bina Yaşı	Bulunduğu Kat
195.945 ₺/m <sup>2</sup>	Villa	370-370m <sup>2</sup>	3+1	6 - 10 Arası	1-5 Arası
	0+m <sup>2</sup>				
293.991 ₺/m <sup>2</sup>	Villa	230-233m <sup>2</sup>	3+1	6 - 10 Arası	1-5 Arası

★  
1  
337 m



Satılık (Konut) Villa | 68.500.000 / 233 m<sup>2</sup> | 293.991 m<sup>2</sup>/₺

1250320802 3+1  
+905325795733 03.06.2025

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

★  
2  
647 m



Satılık (Konut) Villa | 68.000.000 / 230 m<sup>2</sup> | 295.652 m<sup>2</sup>/₺

1265354503 3+1  
+905056912200 18.08.2025

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

★  
3  
661 m



Satılık (Konut) Villa | 67.000.000 / 230 m<sup>2</sup> | 291.304 m<sup>2</sup>/₺

1310011099 3+1  
+905324338558 09.04.2026

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

4  
649 m



Satılık (Konut) Villa | 72.500.000 / 370 m<sup>2</sup> | 195.945 m<sup>2</sup>/₺

1299841045 3+1  
+905336501319 12.02.2026

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

## Tapusor Raporu / Konut Villa

Yatırım Puanı

76



Zaman Dilimi : 3 Ay

M2 Değeri : 264.284TL - 323.013TL

Kira Dönüşü : 24.1 Ay

Yatırım Puanı : 76 / 100

Ortalama Satılık TL/m<sup>2</sup> Değer Dağılımı

%25

Ort. 195.945TL

%75

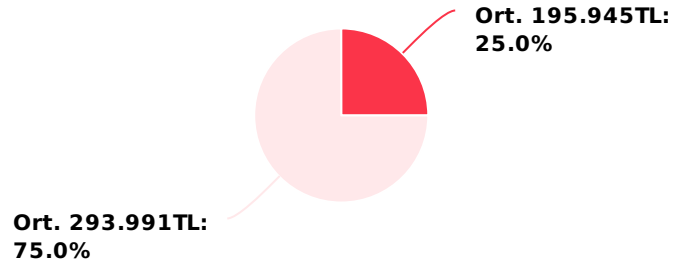
Ort. 293.991TL

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.	<a href="#">Link</a>
3998	Mezarlık Alanları Hakkında Kanun	✓	Belirlenen mezarlık alanlarına ve etki çevresine yönelik olarak belirlenen kriterleri içermekte ve bu alanlarda geçerliliği bulunmaktadır.	<a href="#">Link</a>
2560	İSKİ Yasası	!	İSKİ yetki alanı sınırları içerisinde gerçekleştirilecek uygulamalara yönelik geçerliliği bulunmaktadır.	<a href="#">Link</a>
6831	Ormanlar Hakkında Yasa	✓	6831 Sayılı ORMAN KANUNU kapsamında tanımlanan alanlar içerisinde gerçekleştirilecek işlemlerde geçerlidir.	<a href="#">Link</a>
2960	Boğaz İçi İmar Yasası	✓	Belirlenen BOĞAZIÇI ALANI sınırları içerisinde ön görünüm, geri görünüm ve etkilenme bölgelerinde geçerlidir.	<a href="#">Link</a>
2863	Eski Eser Yasası	✓	2863 Sayılı KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU kapsamında belirlenen ve tescil edilen yapı ve alanlara yönelik geçerliliğe sahiptir.	<a href="#">Link</a>
6306	Kentsel Dönüşüm Yasası	✓	6306 Sayılı Kanun kapsamında rezerv veya Afet Riskli Alan olarak belirlenmiş ve resmi gazetede ilanı gerçekleştirilmiş alanlarda geçerlidir.	<a href="#">Link</a>
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.	<a href="#">Link</a>
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	<a href="#">Link</a>

## Teknik &amp; 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 (20/100 puan)**

## Sulak Alan

Sulak alanda değildir.

## Ekilebilir Alan

Ekilebilir alanda değildir.

## Kalıcı Mahsul Alan

Kalıcı Mahsul alanda değildir.

## Su Havzası Alanı

**Su Havzası alanında bulunmaktadır.**

## Heterojen Tarım Alanı

Heterojen Tarım Alanında değildir.

## Havamania Alanı

Havamania alanında değildir.

## Gerçekleşen İşlemler

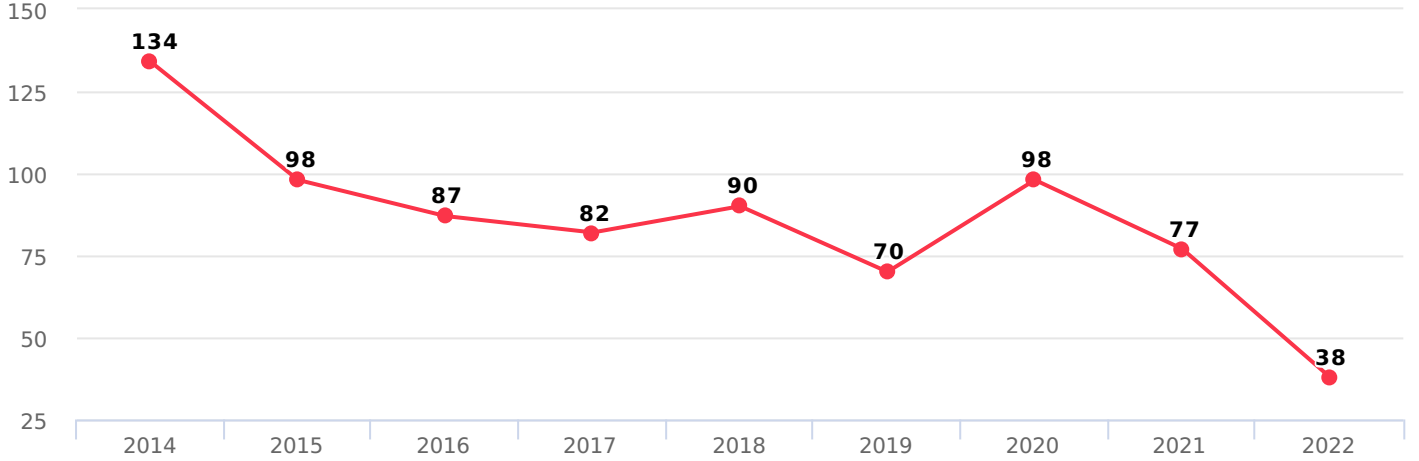
Mülkünüzün il, ilçe, mahalle ve yakın çevre ölçüğünde ana taşınmaz, bağımsız birim, ipotekli ve ipoteksiz satış, yapı kullanım izni yapı ruhsatı izni analizlerini inceleyebilirsiniz.

## Bölgedeki Ana Taşınmaz Satış Raporu / Yakın Çevre Raporu

## Ana Taşınmaz Satış Raporu / Yakın Çevre Haritası

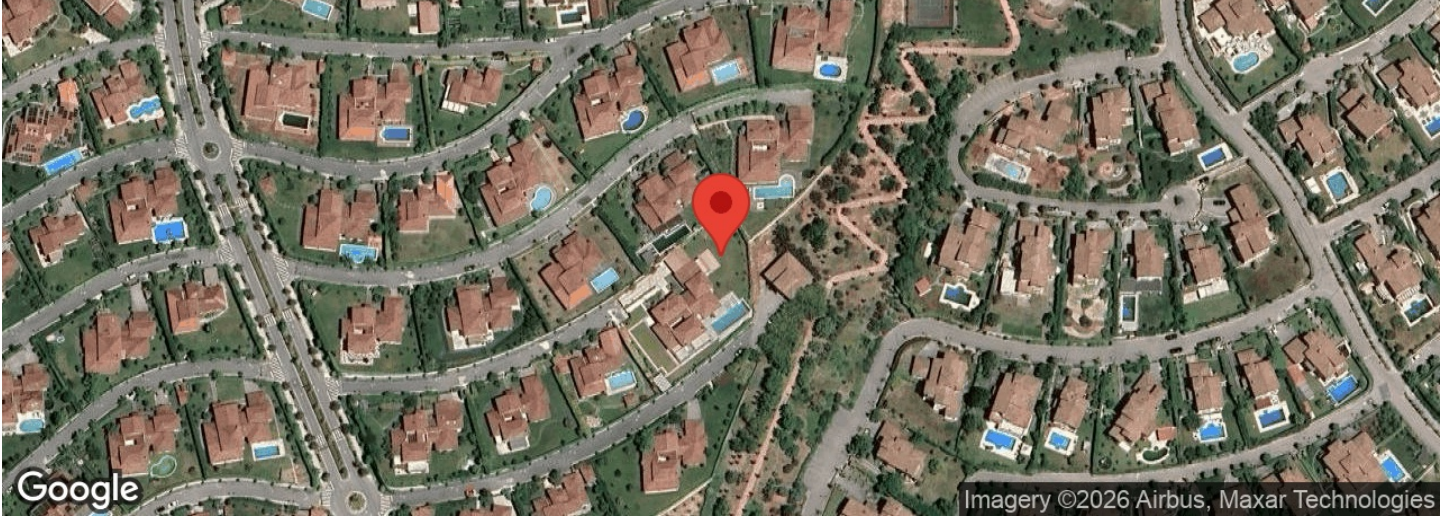


Yıllara Göre Bölgedeki Ana Taşınmaz Satış Raporu / Yakın Çevre Grafiği



## Bölgedeki Ana Taşınmaz İpotekli Satış Raporu / Yakın Çevre Raporu

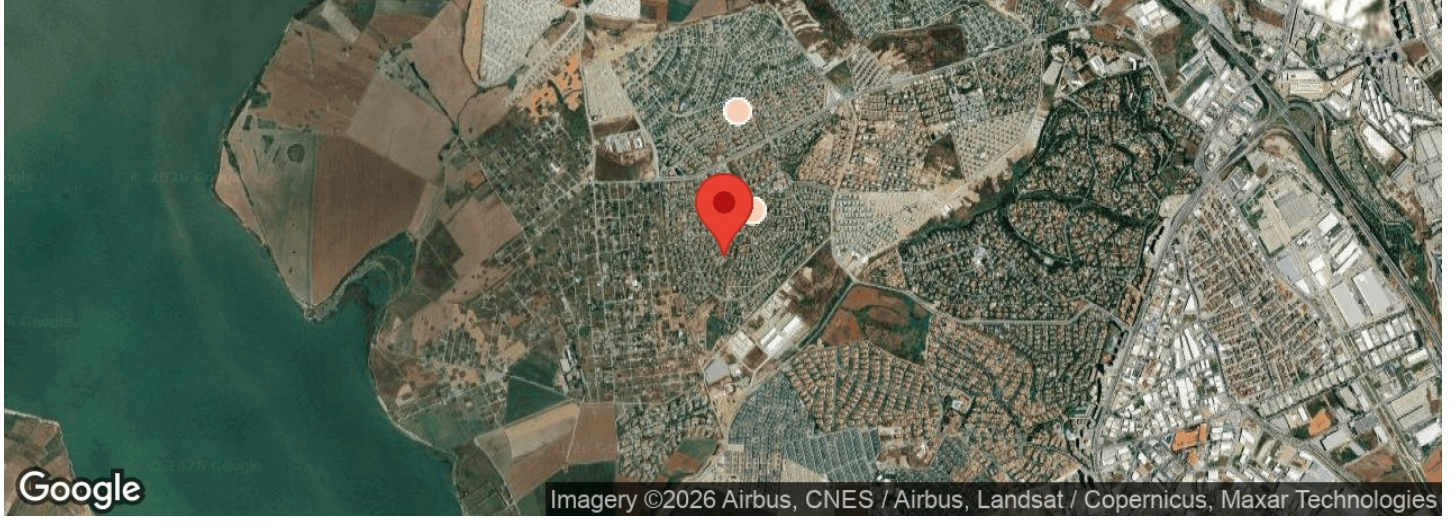
Ana Taşınmaz İpotekli Satış Raporu / Yakın Çevre Haritası



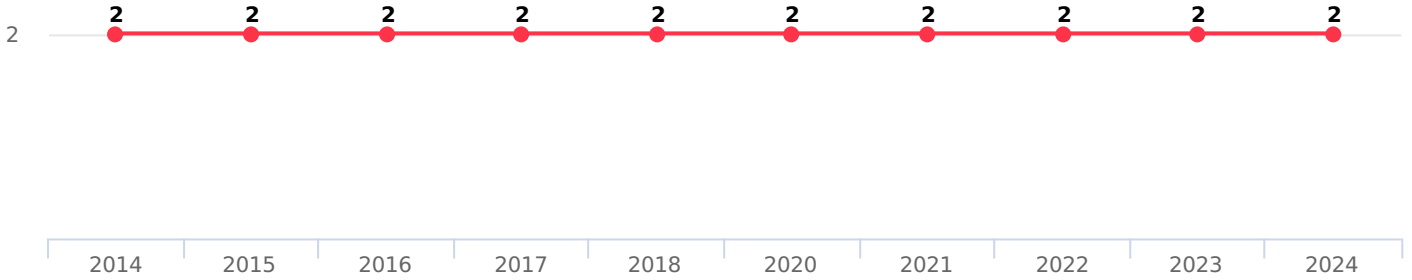
Son 5 Yıla Ait Bölgede Gerçekleşen Ana Taşınmaz İpotekli Satış Raporu / Yakın Çevre Bilgisi Bulunamamıştır.

## Bölgedeki Bağımsız Bölüm Satış Raporu / Yakın Çevre Raporu

Bağımsız Bölüm Satış Raporu / Yakın Çevre Haritası

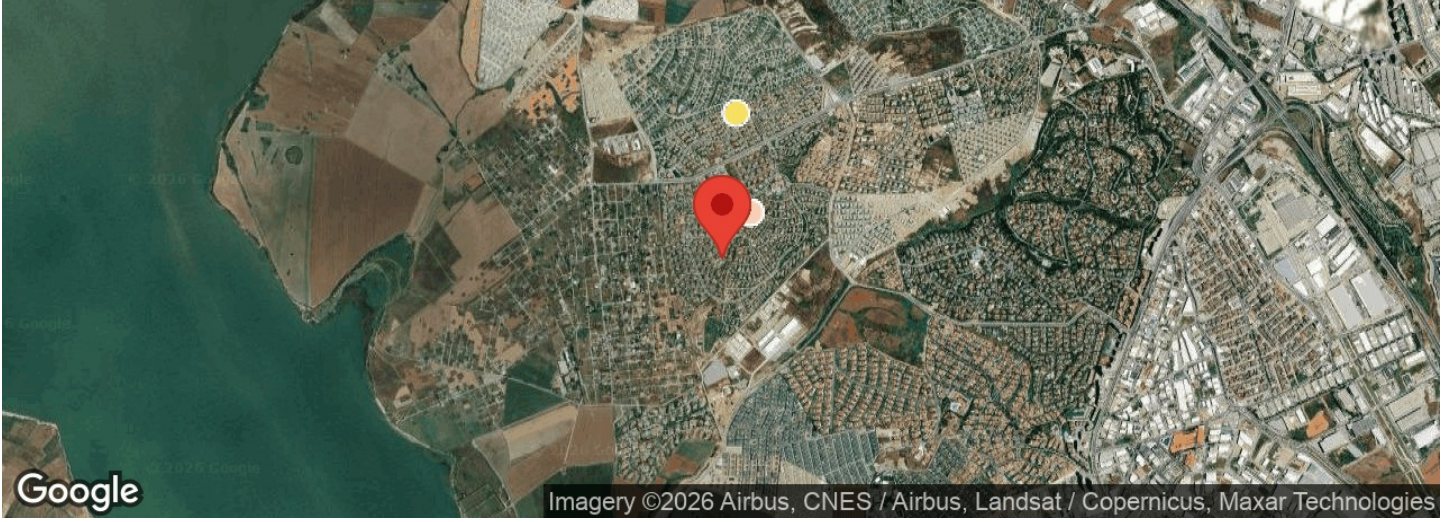


Yıllara Göre Bölgedeki Bağımsız Bölüm Satış Raporu / Yakın Çevre Grafiği

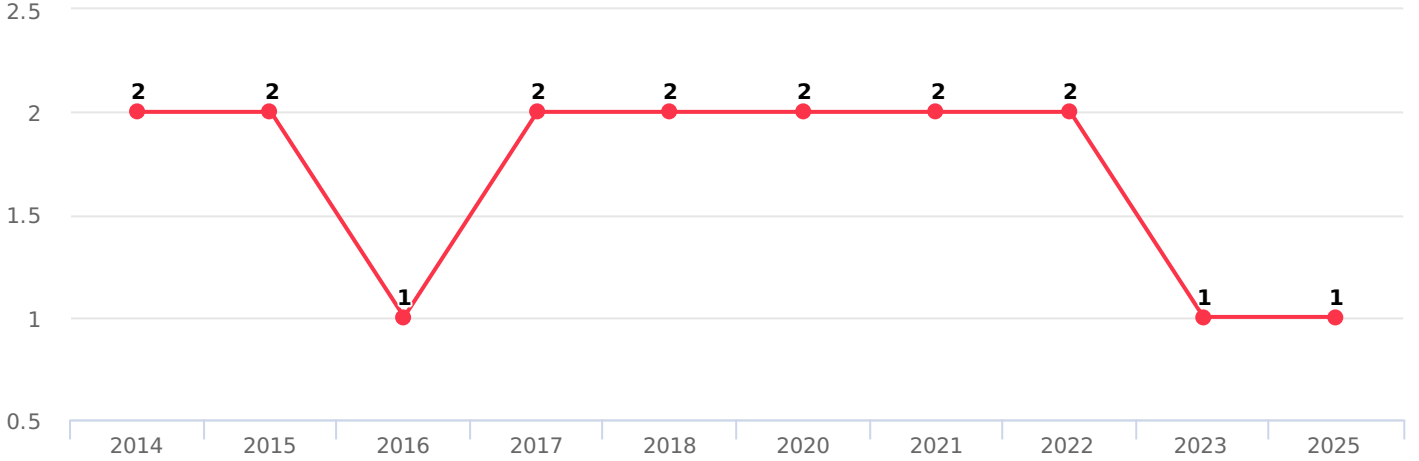


## Bölgedeki Bağımsız Bölüm İpotekli Satış Raporu / Yakın Çevre Raporu

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
Sosyal	Midwood İstanbul Studios Complex	545 m
Hizmet	Midwood İstanbul Studios Complex	545 m
Sağlık	Toscana Vadisi - Dolce Vita Club	613 m
Eğlence	Toscana Vadisi - Dolce Vita Club	613 m
Alışveriş	Dila Tekel	619 m
Eğitim	Adnan Kahveci İlkokulu	652 m
Ulaşım	Otoparklar	732 m
Dini Tesis	Eskiceiftliği Mahallesi Esentepe Cami	904 m
Yeme - İçme	Köy Kahvesi	953 m

## Çevredeki Önemli Projeler



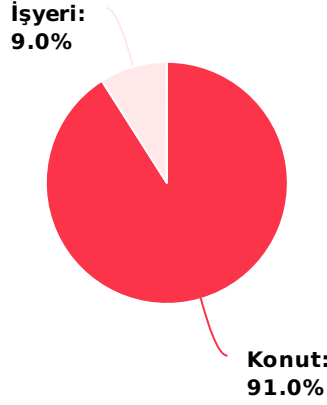
Sıra	Resim	Firma	Tip	Durum	Adres
1 279 m		Arkan Yapı - Emaar Tel: Email: Web:	Villa	İnşaat tamamlandı	İstanbul - Büyükkçekmece
2 304 m		AE Mimarlık Tel: Email: Web:	Villa	Aralık 2018	İstanbul, Büyükkçekmece, Karaağaç
3 482 m		Arkan Yapı-Emaar Tel: 0212 850 80 07 Email: info@arikanyapi.com Web: http://www.toskanaorizzonte.com/	Villa	Hemen Teslim	G 84 Bulvarı Göl Vadisi Büyükkçekmece/İstanbul
4 666 m		Arkan Yapı-Emaar Tel: 05303270518 Email: Web:			İstanbul, Büyükkçekmece, Karaağaç, Toskana Vadisi Evleri
5 775 m		Arkan Yapı Tel: Email: Web:	Villa	İnşaat tamamlandı	İstanbul - Büyükkçekmece / Büyükkçekmece

## Sosyoekonomik Bilgiler

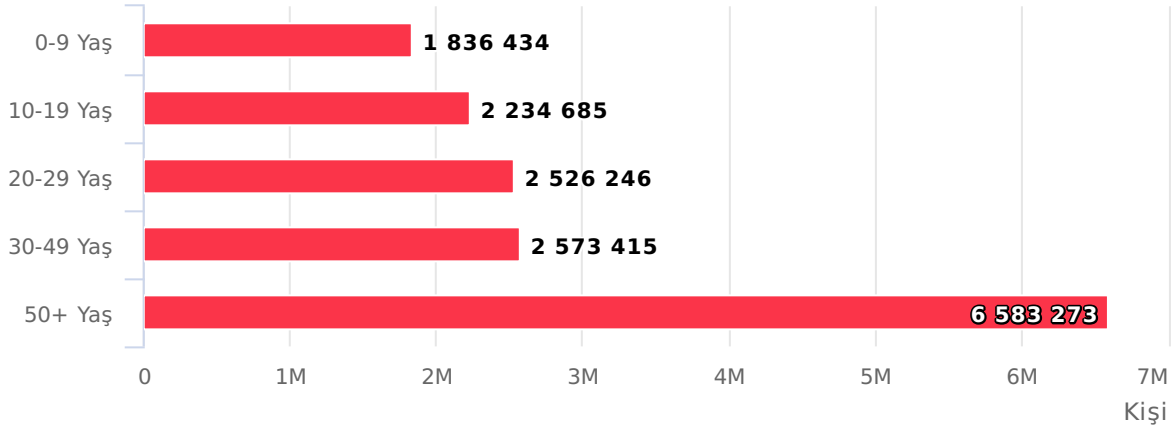
Mülkünüzün bulunduğu bölgede il, ilçe, mahalle ölçeğinde nüfus, medeni durum, konut ve iş yeri sayıları gibi sosyo-ekonomik analizleri inceleyebilirsiniz.

## Sosyo-Ekonomik Durum

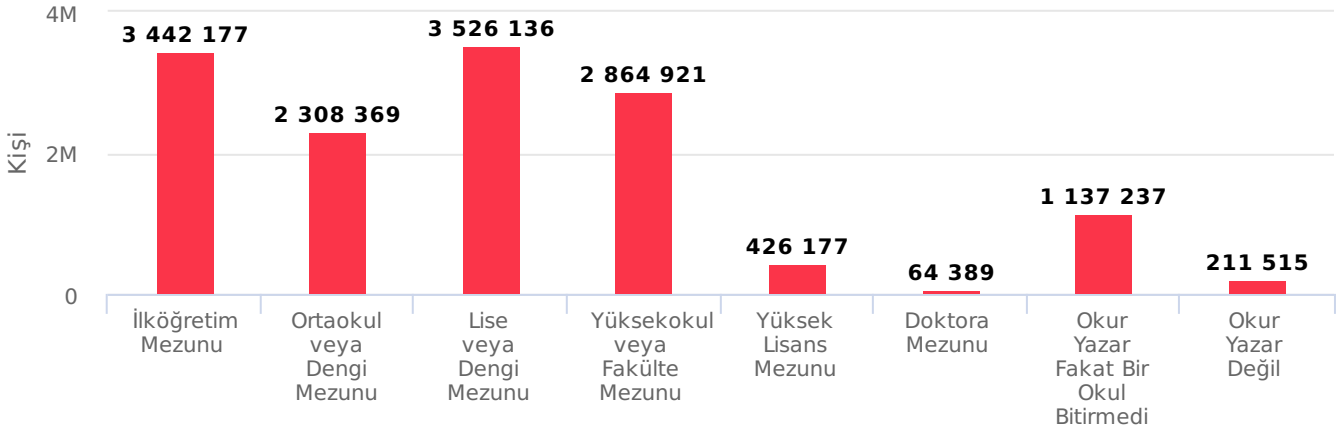
## Emlak Kategori Dağılımı



## Nüfus - Yaş Dağılımı (İl)

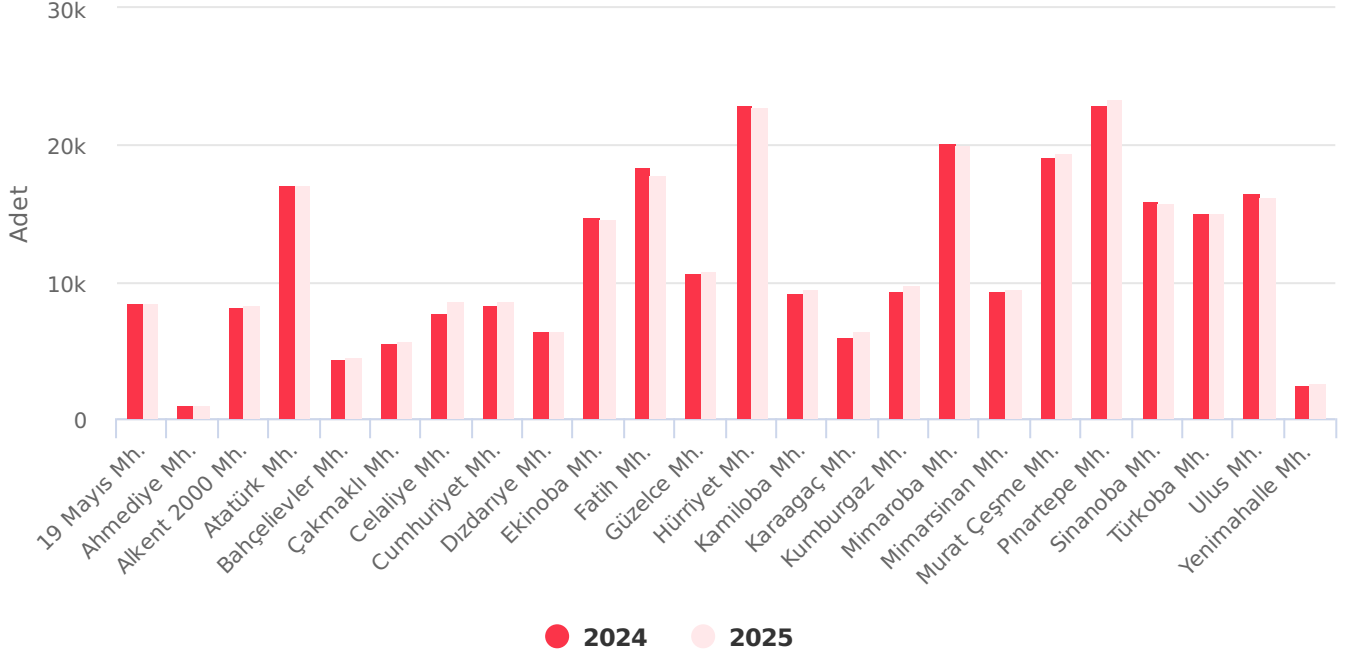


## Eğitim Durumu (İl)



## Nüfus Dağılımı (Kişi) / Mahalle

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



Mahalle	2024	2025	Artış Oranı (%)
19 Mayıs Mh.	8468	8483	0.18
Ahmediye Mh.	1063	1075	1.12
Alkent 2000 Mh.	8122	8400	3.31
Atatürk Mh.	17102	17157	0.32
Bahçelievler Mh.	4458	4600	3.09
Çakmaklı Mh.	5517	5778	4.52
Celaliye Mh.	7728	8562	9.74
Cumhuriyet Mh.	8404	8632	2.64
Dızdarıye Mh.	6388	6426	0.59
Ekinoba Mh.	14790	14594	-1.34
Fatih Mh.	18432	17857	-3.22

## Nüfus Dağılımı (Kişi) / Mahalle

Mahalle	2024	2025	Artış Oranı (%)
Güzelce Mh.	10613	10765	1.41
Hürriyet Mh.	23034	22881	-0.67
Kamiloba Mh.	9266	9506	2.52
Karaağaç Mh.	5981	6480	7.7
Kumburgaz Mh.	9424	9799	3.83
Mimaroba Mh.	20262	20010	-1.26
Mimarsinan Mh.	9382	9502	1.26
Murat Çeşme Mh.	19099	19532	2.22
Pınartepe Mh.	22993	23435	1.89
Sinanoba Mh.	15883	15778	-0.67
Türkoba Mh.	15095	15138	0.28
Ulus Mh.	16471	16280	-1.17
Yenimahalle Mh.	2553	2569	0.62

## İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi, Mahalle Bazlı Konut - İşyeri Sayıları

Mahalle	Konut	İşyeri	Toplam
19 Mayıs Mh.	3710	683	4393
Ahmediye Mh.	465	60	525
Alkent 2000 Mh.	4103	116	4219
Atatürk Mh.	9846	463	10309
Bahçelievler Mh.	3450	130	3580
Çakmaklı Mh.	4254	402	4656
Celaliye Mh.	6872	388	7260
Cumhuriyet Mh.	4295	2191	6486
Dızdarıye Mh.	2684	1194	3878
Ekinoba Mh.	6526	575	7101
Fatih Mh.	9053	1170	10223
Güzelce Mh.	5829	346	6175
Hürriyet Mh.	8524	565	9089
Kamiloba Mh.	9434	512	9946
Karaağaç Mh.	3652	362	4014
Kumburgaz Mh.	7076	768	7844
Mimaroba Mh.	8121	983	9104
Mimarsinan Mh.	4422	1161	5583
Murat Çeşme Mh.	7507	805	8312
Pınartepe Mh.	11158	1213	12371
Sinanoba Mh.	6911	264	7175

## İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi, Mahalle Bazlı Konut - İşyeri Sayıları

Mahalle	Konut	İşyeri	Toplam
Türkoba Mh.	5755	361	6116
Ulus Mh.	6105	1109	7214
Yenimahalle Mh.	4701	97	4798

**İstanbul, Büyükçekmece / Ada:236 / Parsel:1 / Yüz Ölçüm: 1068807.61 m2**

Yukarıda konum bilgileri yazılı olan gayrimenkulün Emlak Muayene Raporu  
Yıldız Teknik Üniversitesi TeknoPark'ta Türkiye Veri İşleme Merkezi  
tarafından 23-04-2026 19:46 tarihinde özel oluşturulmuştur.

***Tapusor***

