



EMLAK
EXPERTİZİ
DEĞERİNİ ŞİMDİ ÖĞREN

ProX VERİ MOTORU

Ada / Parsel Veri Dosyası

imar durumu
KAKS/TAKS & gabari
parsel değeri

ADA / PARSEL RAPORU · PARSEL DOSYASI

Ali Paşa

Parsel Analizi

Eleşkirt / Ağrı

ADA NO

112

PARSEL NO

7

TAHMİNİ m² FİYATI

₺6.648

KATEGORİ

Arsa · İmarlı Arsa

BAĞLI VERİ KATMANI

8/8

BU RAPORDA NELER VAR · 13 BÖLÜM

02

Parsel Künyesi

03

İmar Durumu

04

Parsel Değer Analizi

05

Konum & Çevre
Analizi

06

Yapılaşma
Senaryosu

07

Emsal Karşılaştırma

08

Takyidat & Risk
Özeti

09

İmar Hakkı & İnşaat
Potansiyeli

10

İmar & Belediye
Belgeleri

11

Tapu Durumu &
Belgeleri

12

Gayrimenkul
Görselleri

13

ProX Uzman Yorumu

14

Sonuç &
Değerlendirme

BAĞLI GERÇEK VERİ KATMANLARI

8 / 8 bağlı

✓ m² Fiyat (ProX Endeks)

✓ Tarihsel Seri

✓ Demografi (TÜİK)

✓ Deprem / Fay (AFAD)

✓ Altyapı / POI

✓ Tapu Satış (TKGM)

✓ Makro (TCMB)

✓ Güvenlik

VERİ

ProX m² endeksi + emlakjet
aktif ilan, TÜİK/SEGE, AFAD,
TKGM, OSM

BEYAN

KAKS/gabari/tapu nitelikleri
değerleme anketindeki
kullanıcı beyanıdır

HESAP

Değer = gerçek birim fiyat ×
beyan edilen alan;
deterministik çarpanlar

SINIR

Resmi imar çapı ve tapu
kaydı yerine geçmez

ⓘ İmar/parsel nitelikleri değerlendirme anketindeki kullanıcı beyanına, piyasa ve bölge göstergeleri ProX fiziksel veri katmanlarına dayanır; uydurma değer üretilmez. Resmi imar durumu için ilgili belediye ve tapu kayıtları esastır.



Rapor: PS-25A98584E0

22.10.2026 · QR ile doğrula

emlakekspertizi.com →

EMLAK
EXPERTİZİProX · PARSEL DOSYASI
Ada / Parsel Veri Motoru

02 / 15 · PARSEL KÜNYESİ

Parsel Künyesi

Sorgulanan ada/parselin kimlik bilgileri ve konum kapsamı.

İl	Ağrı
İlçe	Eleşkirt
Mahalle	Ali Paşa
Ada No	112
Parsel No	7
Kategori	Arsa
Alt Tür	İmarlı Arsa

PARSEL VERİ GÖRÜNÜMÜ

TAHMİNİ M²

₺6.648

BÖLGE TRENDİ

+%98.9

12 ay

BAĞLI GERÇEK VERİ KATMANI



Fiziksel katman kapsamı

8 / 8 katman bağlı · m² Fiyat (ProX Endeks), Tarihsel Seri, Demografi (TÜİK), Deprem / Fay

İMAR / PLAN DURUMU

**Beyan
edilmedi**

Kullanıcı beyanı

KATEGORİ

Arsa

VERİ KATMANI	KAYNAK	DURUM
Konum / Lokasyon	Kullanıcı + bölgesel	Mevcut
İmar Parametreleri (KAKS/Gabari)	Değerleme anketi · kullanıcı beyanı	Beyan edildi
Emsal Fiyatları	ProX fiziksel endeks · aktif ilan	Mevcut
Deprem / Fay · Altyapı · Demografi	Fiziksel enrich (AFAD/TÜİK/OSM)	Bağlı
Takyidat / Tapu Kaydı	Resmi tapu sorgusu	Gerekli

Bu dosya, ada/parsel ve lokasyon bilgisi üzerinden bölgesel verilerle zenginleştirilmiştir. Parsel sınırı, yüzölçümü ve resmi imar durumu için tapu/belediye kayıtları esas alınmalıdır.

İmar Durumu

Parselin imar hakları — Emsal (KAKS) ve Gabari değerleri değerlendirme anketinde **kullanıcı tarafından beyan edilmiştir**; TAKS da anketde beyan edilmiştir.

EMSAL (KAKS)

0.5

Beyan · yapı yoğunluğu

TABAN (TAKS)

0.25

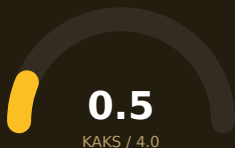
Beyan

GABARİ / KAT

6,50 m (2 kat)

Beyan

TAPU / HİSSE

Müstakil tapu, hissesiz**0.5**

KAKS / 4.0

İMAR & PARSEL BEYANI

ÖZELLİK

BEYAN

DOP / Terk Durumu

DOP kesintisi yapılmış

Yol / Cephe

Asfalt yola 18 m cephe

Gelişim Potansiyeli

Orta-yüksek

Altyapı

Elektrik + su + yol mevcut

PARSEL ALANI

500 m²

beyan

GERÇEK

İNŞAAT ALANI

250 m²

KAKS 0.5

GERÇEK

TABAN OTURUM

125 m²

alan × TAKS

GERÇEK

TAHMİNİ BB

~2~120 m² ort.

GERÇEK

İMAR PARAMETRELERİ SÖZLÜĞÜ

PARAMETRE	TANIM	BELİRLLEDİĞİ
Emsal (KAKS)	Kat Alanı Kat Sayısı — toplam inşaat alanı ÷ parsel alanı	Toplam yapılaşma hakkı
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı — bina taban alanı ÷ parsel alanı	Zeminde oturma
Gabari / Hmax	İzin verilen azami yapı yüksekliği veya kat adedi	Kat sayısı
DOP / Terk	Düzenleme Ortaklık Payı — yol/park için bedelsiz terk (%45'e kadar)	Net imar parseli

İMAR HAKKI HESABI

BÜYÜKLÜK	FORMÜL	BU PARSEL
İnşaat alanı	Parsel alanı × KAKS	250 m ²
Net satılabilir alan	İnşaat alanı — ortak alan (~%15-25)	mimari ön proje gerekir

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Beyan edilen KAKS 0.5 düşük yoğunluklu bir yapılaşma hakkına işaret eder; 500 m² parselde 250 m² inşaat alanı elde edilebilir. Beyan edilen TAKS 0.25 ile taban oturma 125 m². Bağlayıcı haklar belediye imar çapı ile teyit edilmeli; plan notlarındaki çekme/emsal artışı koşulları hesabı değiştirebilir.

EMLAK
EXPERTİZİProX · PARSEL DOSYASI
Ada / Parsel Veri Motoru

04 / 15 · PARSEL DEĞERİ

Parsel Değer Analizi

Mülkün ProX Karar Motoru ile hesaplanan değer aralığı — gerçek piyasa birim fiyatı ve beyan edilen alan üzerinden.

Alt aralık

₺3.157.800

Beklenen

₺3.324.000

Üst aralık

₺3.490.200

TAHMİNİ TOPLAM DEĞER · ~500 M²

MİNİMUM

₺3.157.800

BEKLENEN

₺3.324.000

MAKSİMUM

₺3.490.200

BİRİM FİYAT

₺6.648

₺/m² ·
ProX

GERÇEK

İLÇE ORTALAMASI

—

₺/m²

İLÇEYE GÖRE

—

fark

12 AY DEĞİŞİM

+%98.9

bölge

GERÇEK

AKTİF İLAN

—

örneklem

ALAN

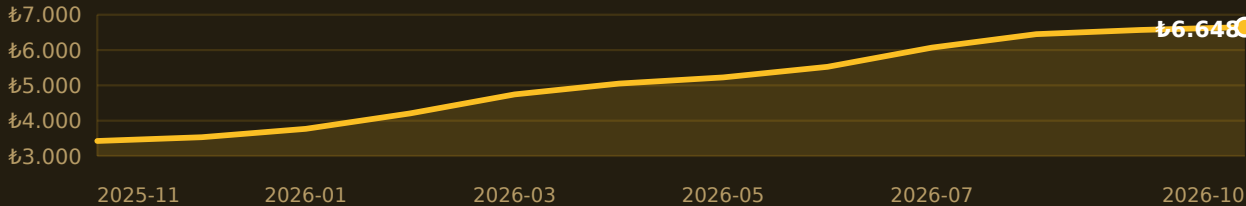
500 m²

beyan

GERÇEK

BÖLGE M² SEYRİ · SON 12 AY

GERÇEK SERİ



DEĞER BİLEŞENLERİ

GERÇEK M²

BİLEŞEN	HESAP	SONUÇ
Birim fiyat × alan	₺6.648 × 500 m ²	₺3.324.000
Beklenen (orta nokta)	(min + maks) ÷ 2	₺3.324.000
Bant genişliği	(maks ÷ min - 1) × 100	%11

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Beklenen değer **₺3.324.000** (₺3.157.800 - ₺3.490.200); ilçe ortalaması bağlı olmadığından göreceli konum hesaplanmadı. Değer, m² fiyatı × alan üzerinden deterministik hesaplanır; imar hakkı, cephe ve taksit farkları aralık içinde konumu değiştirir.

① Değer; ProX gerçek piyasa birim fiyatı (₺6.648 ₺/m²) × beyan edilen alan üzerinden Karar Motoru çarpanlarıyla deterministik hesaplanmıştır; veri dışı değer üretilmez.

EMLAK
EXPERTİZİProX · PARSEL DOSYASI
Ada / Parsel Veri Motoru

05 / 15 · KONUM & ÇEVRE ANALİZİ

Konum & Çevre Analizi

Mülkün konumu ve değeri etkileyen gerçek bölgesel göstergeler.

KONUM

Ağrı / Eleşkirt / Ali
Paşa

VERİ KAPSAMI

—
ProX · emlakjet

BİRİM FİYAT

—
₺/m² · gerçek

BÖLGESEL RİSK & ALTYAPI GERÇEK VERİ

DEPREM DERECESESİ (AFAD)

2

DİRİ FAYA MESAFE

34.6 km

Fiziksel coğrafi katman

1999 ÖNCESİ YAPI PAYI

%48

İlçe yapı stoğu

GÜVENLİK ENDEKSİ

92/100

Fiziksel güvenlik

METRO İSTASYONU (İLÇE)

0

toplu ulaşım 12.9 km

HASTANE (İLÇE)

8

en yakın 11.4 km

PARK / ORMAN

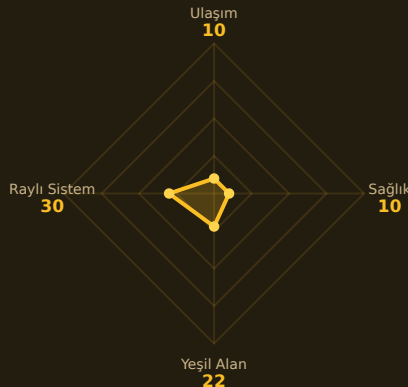
6.5 km

En yakın

İLÇE ALTYAPI SKORU

44/100

Fiziksel



ERİŞİM RADARI GERÇEK VERİ

18/100

Gerçek mesafe ve donatı sayımlarından deterministik; eksen yoksa gösterilmez.

KONUM DEĞERLENDİRMESİ

Bu konum için ProX bölgesel değerlendirmesi, raporun piyasa verisi bölümünde sunulmuştur.

① Konum göstergeleri gerçek coğrafi/piyasa verisinden türetilmiştir; çevre donatı mesafeleri için resmi harita ve yerinde inceleme esastır.

Yapılaşma Senaryosu

Kullanıcının beyan ettiği Emsal (KAKS 0.5) ve yüzölçümü (500 m²) üzerinden elde edilebilecek inşaat alanı senaryosu.

ARSA ALANI
500 m²

EMSAL (KAKS)
0.5
Beyan

İNŞAAT ALANI (ORTA)
250 m²
Alan × KAKS

TAHMİNİ BAĞIMSIZ
BÖLÜM
~2
~95 m² ort.



Taban Oturum **125 m²**
Üst Kat Kazanımı **125 m²**
Arsa toplam değeri: **₺3.324.000 ₺**

İNŞAAT ALANI SENARYOSU (M²)



Alt KAKS



Orta



Üst KAKS

İNŞAAT HAKKI ARALIĞI

SENARYO	KAKS	İNŞAAT ALANI
Alt sınır	0.5	250 m ²
Orta	0.5	250 m ²
Üst sınır	0.5	250 m ²

KAT ADEDİNE GÖRE OTURUM BEYAN

KAT	TABAN OTURUM	TAKS	KAT BAŞINA ALAN
1 kat	250 m ²	~0.50	250 m ²
2 kat · beyan	125 m ²	~0.25	125 m ²
3 kat	83 m ²	~0.17	83 m ²

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

500 m² parselde KAKS 0.5 ile **250 m²** inşaat alanı ve ~2 bağımsız bölüm; 2 kat gabaride taban oturum 125 m² (TAKS ~0.25). Arsa toplam değeri ₺3.324.000 ile inşaat m² başına arsa maliyeti ~₺13.296. Ortak alan, sığınak ve otopark yükümlülükleri satılabilir alanı düşürür; net satılabilir m² için mimari ön proje gerekir.

① İnşaat alanı = yüzölçümü × beyan edilen KAKS aralığı ile hesaplanmıştır; kesin haklar resmi imar durumu ile belirlenir.

EMLAKEKSPERTİZİ
DEĞERİNİ SİMDİ GÖRÜNProX · PARSEL DOSYASI
Ada / Parsel Veri Motoru

07 / 15 · EMSAL KARŞILAŞTIRMA

Emsal Karşılaştırma

Mülkün birim fiyatının gerçek emlakjet/endeks verisiyle (mahalle ↔ ilçe ortalaması) kıyaslaması.

BİRİM FİYAT KARŞILAŞTIRMASI (₺/M²)

₺6.648

Mülk / Mahalle

MÜLK BİRİM FİYATI

₺6.648

İLÇE ORTALAMASI

Veri yok

AKTİF İLAN SAYISI

—

Dönem: —

EMSAL DEĞERLENDİRMESİ

Mülkün birim fiyatı, ilçe ortalamasının — seyretmektedir. Bu kıyaslama, bölgedeki gerçek aktif ilan/işlem verisine dayanır; temsili veya uydurma emsal kullanılmaz.

BANT TABAN

₺6.050

gerçek bant

GERÇEK

BANT MEDYAN

₺6.648

gerçek bant

GERÇEK

BANT TAVAN

₺7.246

gerçek bant

GERÇEK

12 AY DEĞİŞİM

+%98.9

bölge

GERÇEK

KİRA M²

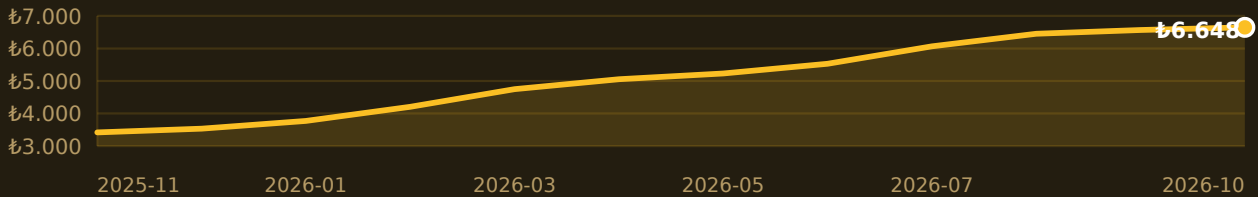
₺17

aylık

TEMSİLİ

BÖLGE M² SEYRİ · SON 12 AY

GERÇEK SERİ



ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Mülk birim fiyatı ₺6.648; Bant içinde taban/tavan farkı nitelik (kat, cephe, yaş, imar) farklarını yansıtır; mülk bandın hangi yarısında olduğuna göre pazarlık stratejisi belirlenmelidir.

① Tüm değerler ProX · emlakjet canlı ilan verisinden hesaplanmıştır. Mülkün yüzölçümü, imar ve cephe farkları birim fiyatı etkileyebilir.

Takyidat & Risk Özeti

Parsel üzerindeki olası kısıtlamalar için kontrol listesi (resmi tapu sorgusu ile teyit edilmelidir).

İpotek / Rehin

Tapu beyanı zorunlu — alım öncesi mutlaka sorgulanmalı

KRİTİK

Haciz / Tedbir

İcra / mahkeme şerhi olasılığı

KRİTİK

Kamulaştırma Şerhi

Yol / altyapı planı kaynaklı kısıt

KRİTİK

İrtifak / Geçit Hakkı

Kullanım kısıtı yaratabilir

ÖNEMLİ

Hisseli / Müşterek Mülkiyet

Pay durumu ve ortaklık kontrolü

ÖNEMLİ

Kat İrtifakı / Kat Mülkiyeti

Yapı statüsü bilgisi

BİLGİ

ALIM ÖNCESİ SORGU KONTROL LİSTESİ

SORGU	KANAL	NE KONTROL EDİLİR
Tapu kaydı (takyidatlı)	Tapu Müdürlüğü · e-Devlet 'Tapu Bilgileri Sorgulama'	İpotek, haciz, şerh, beyan, irtifak
Parsel sorgu	TKGM Parsel Sorgulama (parselsorgu.tkgm.gov.tr)	Ada/parsel sınırı, yüzölçümü, nitelik
İmar durumu belgesi	İlgili belediye · imar müdürlüğü	KAKS/TAKS/gabari, plan notları, DOP
Kamulaştırma / plan şerhi	Belediye + Karayolları/DSİ (varsa)	Yol, altyapı, koruma kısıtları
Hisse / ortaklık	Tapu kaydı + veraset ilamı (varsa)	Paydaş sayısı, elbirliği/paylı mülkiyet
Vergi / aidat borcu	Belediye emlak servisi · site yönetimi	Devirde ödenecek borçlar

ALIM ÖNCESİ ADIMLAR

1 Güncel takyidat

Sözleşme günü tapudan aynı tarihli takyidatlı kayıt alın.

2 Şerh temizliği

İpotek/haciz varsa fek yazısı olmadan ödeme yapmayın.

3 Paydaş onayı

Hisseli mülkte tüm paydaşların imzasını/vekâletini isteyin.

4 Borç sorgusu

Emlak vergisi ve aidat borçlarını devir öncesi kapattırın.

ProX Değerlendirmesi

Hukuki görüş değildir · kontrol hatırlatması

Kritik rozetli üç kalem (ipotek/rehin, haciz/tedbir, kamulaştırma şerhi) tespit edilirse işlem, şerh kaldırılmadan ilerletilmemelidir. Hisseli mülkiyette diğer paydaşların ön alım (şufa) hakkı 3. kişiye satışta devreye girer. Takyidat bilgisi yalnızca güncel (aynı gün) tapu kaydıyla kesinleşir; bu sayfa hukuki görüş değil kontrol hatırlatmasıdır.

ⓘ Takyidat kalemleri yalnızca güncel tapu kaydı sorgusu ile kesinleşir. Bu liste, satın alma öncesi yapılması gereken hukuki kontrolleri hatırlatır.

İmar Hakkı & İnşaat Potansiyeli

İmarlı Arsa parselin yapılaşma hakları; KAKS/Gabari/Yol/Tapu nitelikleri değerlendirilerek **kullanıcı tarafından beyan edilen** gerçek verilerdir. İnşa edilebilir alan bu beyanlardan hesaplanır.

ARSA ALANI

500 m²

EMSAL (KAKS)

0.5

Beyan

GABARİ / KAT

6,50 m (2 kat)

ARSA TOPLAM DEĞERİ

₺3.324.000

birim × alan

İNŞA EDİLEBİLİR ALAN (KAKS / TAKS)

İNŞA EDİLEBİLİR TOPLAM ALAN

250 m²

Yüzölçümü × KAKS (0.5)

TAHMİNİ TABAN OTURUM (TAKS)

125 m²

TAKS ~0.25 · türetilmiş

TAHMİNİ BB ADEDİ

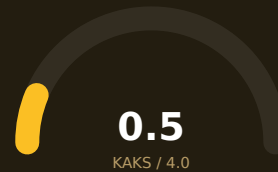
~2

konut bağımsız bölümü



Taban Oturum **125 m²**
Üst Kat Kazanımı **125 m²**
İnşaat hakkı: **250 m²**

İMAR HAKKI YOĞUNLUĞU



İMAR & PARSEL NİTELİKLERİ (KULLANICI BEYANI)

GÖSTERGE	BEYAN	KATEGORİ
Emsal (KAKS/TAKS)	E: 0,50 · TAKS: 0,25	Yapılaşma hakkı
Gabari (Kat Yüksekliği)	6,50 m (2 kat)	Yükseklik
Yol / Cephe	Asfalt yola 18 m cephe	Erişim
Parsel Şekli / Cephe	Düzgün dikdörtgen	Fiziksel
Eğim / Topografya	Hafif eğimli (%4-6)	Fiziksel
DOP / Terk Durumu	DOP kesintisi yapılmış	Net imar parseli
Tapu / Hisse Durumu	Müstakil tapu, hissesiz	Mülkiyet
Altyapı	Elektrik + su + yol mevcut	Altyapı
Gelişim Potansiyeli	Orta-yüksek	Yatırım

① İnşa edilebilir alan = arsa × KAKS formülüyle, kullanıcının beyan ettiği emsal değeri üzerinden hesaplanmıştır; TAKS (taban oturum) toplam inşaat / kat adedinden türetilmiştir. Bağlayıcı haklar belediye imar çapı ile teyit edilir.

İmar & Belediye Belgeleri

Kullanıcı tarafından sağlanan resmi belediye / imar görselleri ve uzman açıklaması.



İmar durumu yazısı · TEMSİLÎ görsel, gerçek belge değildir



Belediye onay süreci · TEMSİLÎ görsel

BELEDİYE / İMAR AÇIKLAMASI

Bu örnek raporda belediye belgeleri TEMSİLÎDİR. Gerçek raporda ilgili belediyeden alınan imar durumu yazısı ve imar çapı yer alır; resmî imar durumu için belediye kaydı esastır.

BEYAN ↔ BELGE ÇAPRAZ KONTROLÜ

BEYAN EDİLEN	DEĞER	HANGİ BELGE DOĞRULAR
Emsal (KAKS/TAKS)	E: 0,50 · TAKS: 0,25	İmar durumu belgesi · plan notu
Gabari / kat yüksekliği	6,50 m (2 kat)	İmar durumu belgesi
İmar / plan konumu	İmar planı içinde	Yürürlükteki imar planı
DOP / terk durumu	DOP kesintisi yapılmış	İmar uygulaması (3194 s.k. 18. md.)
Yol / cephe	Asfalt yola 18 m cephe	İmar çapı · aplikasyon krokisi
Altyapı	Elektrik + su + yol mevcut	Belediye altyapı kaydı

İMAR BELGESİ KONTROL LİSTESİ

BELGE	NEREDEN	NE İÇİN
İmar durumu belgesi	Belediye imar müdürlüğü	KAKS/TAKS, gabari, plan notu
İmar çapı / aplikasyon krokisi	Belediye · LİHKAB	Çekme mesafeleri, parsel köşe koordinatları
Plan değişikliği / askı	Belediye meclis kararları	Yürürlükteki plan revizyonları
Yol / DOP durumu	İmar uygulaması (18. madde)	Terk oranı, net parsel

Tapu Durumu & Belgeleri

Kullanıcı tarafından sağlanan tapu / takyidat görselleri ve uzman notu.



Tapu işlem süreci · TEMSİLİ görsel, gerçek tapu belgesi değildir



Resmî belge görünümü · TEMSİLİ görsel

TAPU / TAKYİDAT NOTU

Bu örnek raporda tapu görselleri TEMSİLİDİR. Gerçek raporda kullanıcının yüklediği tapu fotokopisi yer alır; takyidat bilgisi TKGM kaydından doğrulanır.

TAKYİDAT TÜRLERİ & DEĞERE ETKİSİ (GENEL REFERANS)

TÜR	NE ANLAMA GELİR	DEĞERE / DEVRE ETKİSİ
İpotek	Alacak için taşınmaz üzerinde kurulan güvence	Devirde kalır; bedelden düşülür ya da terkin istenir
Haciz	İcra takibi kaydı	Satışı fiilen durdurur; kaldırılmadan devir riskli
Şerh	Sözleşmeden doğan kişisel hakkın tapuya işlenmesi	Üçüncü kişiyi bağlar; süre ve içeriği okunmalı
İrtifak / geçit	Başkası lehine kullanım hakkı	Yapılaşma alanını ve kullanımı daraltabilir
Beyan	Niteliğe ilişkin bilgi kaydı	Kısıtlama değil, ancak değerlemede dikkate alınır

TAPU BELGESİ KONTROL LİSTESİ

BELGE	NEREDEN	NE İÇİN
Tapu senedi / tapu kaydı	Tapu Müdürlüğü · e-Devlet	Malik, hisse, nitelik, yüzölçümü
Takyidat belgesi	Tapu Müdürlüğü	İpotek, haciz, şerh, beyan, irtifak
Kat mülkiyeti / irtifakı	Tapu kaydı	Bağımsız bölüm numarası, arsa payı
Veraset / vekâlet	Noter · Sulh Hukuk	Devir yetkisi, paydaş onayı

Gayrimenkul Görselleri

Taşınmaza ait saha fotoğrafları (kullanıcı tarafından yüklenmiştir).



Havadan parsel görünümü · temsili görsel



Parsel dokusu ve sınırlar · temsili görsel



Zemin / toprak yapısı · temsili görsel



Çevre yerleşim dokusu · temsili görsel

GÖRSELLER DEĞERLEMEDE NE GÖSTERİR

1 Konum & erişim

Havadan görünüm; yola cephe, çevre yapılaşma ve ulaşım bağlantısı

2 Sınır & geometri

Parsel dokusu; şekil, cephe uzunluğu ve kullanılabilir alan

3 Zemin & topografya

Toprak yapısı ve eğim; dolgu, kot farkı ve inşaat maliyeti riski

4 Çevre dokusu

Komşu kullanım ve gelişim yönü; talep ve değer artış beklentisi

① Görseller kullanıcı beyanına dayalıdır; mülkün güncel durumunu temsil eder.

ProX Uzman Yorumu

ProX gerçek piyasa verisi, Karar Motoru çarpanları ve danışman beyanları (belediye/imar ve tapu notları) temelinde hazırlanmış bütünselik ProX değerlendirmesidir.

Parsel, imar planı içinde ve müstakil tapulu. E: 0,50 / TAKS: 0,25 ve 6,50 m gabari ile 500 m² alan üzerinde yaklaşık 250 m² taban oturumu ve 250 m² toplam inşaat hakkı doğuyor. Asfalt yola 18 m cephe, düzgün geometri ve hafif eğim; altyapı (elektrik-su-yol) mevcut. DOP kesintisi yapılmış olması, ileride ek terk riskini azaltıyor. Bölge m² değeri ve 12 aylık seyir raporun ilgili bölümlerinde gerçek veriyle gösterilmiştir. Bu yorum, beyan edilen nitelikler ile bölge verisinden kural tabanlı üretilmiştir; resmî imar durumu ve tapu kaydı yerine geçmez.

BU YORUMUN DAYANDIĞI VERİ KATMANLARI

KATMAN	BU RAPORDA KULLANIM	DURUM
m ² Fiyat (ProX Endeks)	Fiyat paneli, değer, emsal	BAĞLI
Tarihsel Seri	Trend, momentum, volatilité	BAĞLI
Demografi (TÜİK)	Nüfus, hane, gelir, eğitim	BAĞLI
Deprem / Fay (AFAD)	Risk, konum, SWOT	BAĞLI
Altyapı / POI	Donatı, erişim, altyapı	BAĞLI
Tapu Satış (TKGM)	Talep, likidite	BAĞLI
Makro (TCMB)	Üst-kapsam kıyas	BAĞLI
Güvenlik	Yaşam kalitesi, risk	BAĞLI

BU YORUM NASIL ÜRETİLDİ

GİRDİ	NEREDEN	NİTELİĞİ
Bölge m ² ve seyir	ProX endeks serisinden okunur	Gerçek veri · rapor içinde gösterilir
İmar parametreleri	Beyan edilen KAKS/TAKS ve gabari	Kullanıcı beyanı · belgeyle doğrulanmalı
Tapu / takyidat	Beyan ve yüklenen belge	Kullanıcı beyanı · TKGM kaydı esastır
Yorum metni	Kural tabanlı birleştirme	Deterministik · serbest metin üretimi yok

SONRAKİ ADIMLAR

1 İmar durumunu belgeleyin

Belediyeden güncel İmar durumu yazısı ve imar çapı

2 Takyidatı güncel okuyun

Tapu Müdürlüğü / e-Devlet tarihli takyidat belgesi

3 Zemin ve kot kontrolü

Eğim, dolgu, su baskını geçmişi için yerinde inceleme

4 Mülk bazlı değerlendirme

Parsel üstünde proje varsa ProX Karar Analizi ile sürdürün

ⓘ Bu yorum bilgilendirme ve veri destekli analiz amaçlıdır; resmi değerlendirme/ekspert raporuna yerinde geçmez.

Sonuç & Değerlendirme

Ali Paşa mülkü için ProX Karar Motoru gerçek veri özeti ve karar notu.

BİRİM FİYAT

₺6.648

₺/m² · gerçek

TAKDİR DEĞERİ

—

VERİ GÜVEN
SEVİYESİ

—

VERİ KAYNAĞI

ProX · emlakjet

DEĞER ARALIĞI

Gerçek veri olmadığından değer aralığı hesaplanmadı.

BÖLGESEL RİSK & KARAR NOTU

DEĞERLENDİRME

Bölgesel risk verisi bulunamadı.

Bu rapordaki tüm değerler gerçek piyasa verisinden hesaplanmıştır; nihai kararda takyidat sorgusu ve resmi imar durumu teyit edilmelidir.

İLÇE ORTALAMASI

—

₺/m²

İLÇEYE GÖRE

—

fark

ALAN

500 m²

beyan

GERÇEK

12 AY DEĞİŞİM

+%98.9

bölge

GERÇEK

DEPREM DERECEŚİ

2

AFAD

GERÇEK

DİRİ FAYA MESAFE

34.6 km

coğrafi

GERÇEK

VERİ KATMANLARI & KAYNAK

KATMAN	BU RAPORDA KULLANIM	DURUM
m ² Fiyat (ProX Endeks)	Fiyat paneli, değer, emsal	BAĞLI
Tarihsel Seri	Trend, momentum, volatilité	BAĞLI
Demografi (TÜİK)	Nüfus, hane, gelir, eğitim	BAĞLI
Deprem / Fay (AFAD)	Risk, konum, SWOT	BAĞLI
Altyapı / POI	Donatı, erişim, altyapı	BAĞLI
Tapu Satış (TKGM)	Talep, likidite	BAĞLI
Makro (TCMB)	Üst-kapsam kıyas	BAĞLI
Güvenlik	Yaşam kalitesi, risk	BAĞLI

ⓘ Bilgilendirme amaçlıdır; resmi değerlendirme/ekspertiz raporu yerine geçmez. Değerler ProX gerçek veri motoruyla deterministik hesaplanır.



EMLAK
EXPERTİZİ
DEĞERİNİ ŞİMDİ ÖĞREN

ProX VERİ MOTORU
Ada / Parsel Veri Motoru

RAPOR SONU

Parseli **veriyle** okuyun.

Bu dosya Ali Paşa bölgesindeki ada/parselin imar, değer ve risk katmanlarını birleştirir. Mülk bazlı değerlendirme için ProX Karar Analizi'ni inceleyin.



DİJİTAL KARTVİZİT · PAYLAŞ

Test Kurumsal

Bu raporu beğendiyseniz QR kodu okutarak danışmanın portföyü ve iletişim bilgilerine ulaşabilir, raporu kolayca paylaşabilirsiniz.