



EMLAKEKSPERTİZİ
DEĞERİNİ SİMİDİ OĞREN

ProX VERİ MOTORU

Ada / Parsel Veri Dosyası

imar durumu
KAKS/TAKS & gabari
parsel değeri

ÖRNEK RAPOR · ADA / PARSEL DOSYASI

Esentepe Parsel Analizi

Şişli / İstanbul

ADA NO

1246

PARSEL NO

17

TAHMİNİ m² FİYATI

₺712

KATEGORİ

Ticari · Ofis · Plaza
Katı

BAĞLI VERİ KATMANI

8/8

BU RAPORDA NELER VAR · 14 BÖLÜM

02

Parsel Künyesi

03

İmar & Ruhsat
Durumu

04

Parsel Değer Analizi

05

Konum & Çevre
Analizi

06

Mahalle Demografisi

07

Yaşam Kalitesi &
Eğitim

08

Emsal Karşılaştırma

09

Takyidat & Risk
Özeti

10

Ticari Potansiyel &
Getiri

11

İmar & Belediye
Belgeleri

12

Tapu Durumu &
Belgeleri

13

Gayrimenkul
Görselleri

14

ProX Uzman Yorumu

15

Sonuç &
Değerlendirme

BAĞLI GERÇEK VERİ KATMANLARI

8 / 8 bağlı

✓

m² Fiyat (ProX Endeksi)

✓

Tarihsel Seri

✓

Demografi (TÜİK)

✓

Deprem / Fay (AFAD)

✓

Altyapı / POI

✓

Tapu Satış (TKGM)

✓

Makro (TCMB)

✓

Güvenlik

VERİ

ProX m² endeksi + aktif ilan
havuzu, 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
kayıdı yerine geçmez

ÖRNEK RAPOR — bu dosya ürün tanıtımı için hazırlanmıştır; nitelik beyanları ve görseller temsilidir, gerçek bir taşınmazı temsil etmez. ④ 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-84ED3C90F7
22.10.2026 · QR ile doğrula

emlakekspertizi.com →

EMLAK
EXPERTİZİProX · PARSEL DOSYASI
Ada / Parsel Veri Motoru

02 / 16 · PARSEL KÜNYESİ

Parsel Künyesi

Sorgulanan ada/parselin kimlik bilgileri ve konum kapsamı.

İl	İstanbul
İlçe	Şişli
Mahalle	Esentepe
Ada No	1246
Parsel No	17
Kategori	Ticari
Alt Tür	Ofis · Plaza Katı

PARSEL VERİ GÖRÜNÜMÜ

TAHMİNİ M²

₺712

BÖLGE TRENDİ

+%62.3

12 ay

BAĞLI GERÇEK VERİ KATMANI



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

İMAR / PLAN DURUMU

İmar planı
içinde ·
ticaret-sanayi
alanı

Kullanıcı beyanı

KATEGORİ

Ticari

VERİ KATMANI

KAYNAK

DURUM

Konum / Lokasyon

Kullanıcı + bölgesel

Mevcut

İmar Parametreleri (KAKS/Gabari)

Değerleme anketi · kullanıcı beyanı

Beyan yok

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 & Ruhsat Durumu

Bu mülk için yasal/ruhsat nitelikleri değerlendirme anketinde **kullanıcı tarafından beyan edilmiştir**. KAKS/TAKS gibi parsel imar hakları yalnızca resmi imar çapından teyit edilir.

YASAL & RUHSAT BEYANI (KULLANICI BEYANI)

ÖZELLİK	BEYAN
İmar / İskan Durumu	Yapı ruhsatı + iskân mevcut
İşyeri Ruhsatı	Mevcut · büro
Tapu / Hisse Durumu	Kat mülkiyeti, hissesiz

RESMİ BELGE KONTROLLERİ

BELGE	NEREDEN	NE İÇİN
Yapı ruhsatı	Belediye / imar müdürlüğü	İnşaatin yasal başlangıcı
Yapı kullanma izni (iskân)	Belediye	Oturum/kullanım yasallığı; krediye uygunluk
Kat mülkiyeti / kat irtifakı	Tapu Müdürlüğü	Bağımsız bölüm statüsü
Zorunlu deprem sigortası (DASK)	Sigorta şirketi / e-Devlet	Tapu ve abonelik işlemlerinde zorunlu
İmar durumu belgesi	Belediye	Parselin güncel plan hakları

İMAR PARAMETRELERİ SÖZLÜĞÜ

PARAMETRE	TANIM	BELİRLEDİĞİ
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

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

6 yasal/ruhsat kaleminden **3** tanesi değerlendirme anketinde beyan edilmiş. Beyan edilen kalemler mülkün yasal statüsü hakkında ön bilgi verir; iskân, kat mülkiyeti ve DASK belgeleri krediye uygunluk ve devir işlemlerinde belirleyicidir. Bu kategori için parsel imar hakları (KAKS/TAKS) yalnızca resmi imar çapından okunur.

① Yapılaşma hakları (Emsal/KAKS, Gabari, çekme mesafeleri) bu kategori için beyan edilmemiştir; bağlayıcı imar bilgisi belediyeden alınan resmi imar durumu belgesiyle teyit edilmelidir.

EMLAK
EXPERTİZİProX · PARSEL DOSYASI
Ada / Parsel Veri Motoru

04 / 16 · PARSEL DEĞERİ

Parsel Değer Analizi

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

Alt aralık

₺119.189

Beklenen

₺128.160

Üst aralık

₺137.131

TAHMİNİ AYLIK KİRA · ~180 M²

MİNİMUM

₺119.189

BEKLENEN

₺128.160

MAKSİMUM

₺137.131

BİRİM FİYAT

₺712

₺/m².ay · GERÇEK
ProX

İLÇE ORTALAMASI

₺641

₺/m² GERÇEK

İLÇEYE GÖRE

%+11

fark GERÇEK

12 AY DEĞİŞİM

+%62.3

bölge GERÇEK

AKTİF İLAN

73

son 90
gün GERÇEK

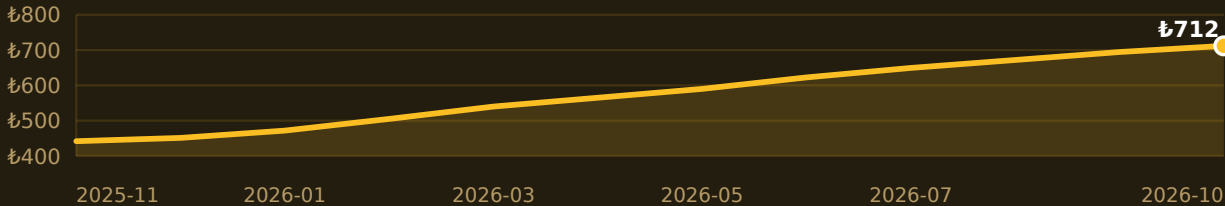
ALAN

180 m²

beyan GERÇEK

BÖLGE M² SEYRİ · SON 12 AY

GERÇEK SERİ



KİRA BİLEŞENLERİ GERÇEK M²

BİLEŞEN	HESAP	SONUÇ
Birim fiyat × alan	₺712 × 180 m ²	₺128.160
Karar Motoru takdir aralığı	min – maks	₺119.189 – ₺137.131
Beklenen (orta nokta)	(min + maks) ÷ 2	₺128.160
Bant genişliği	(maks ÷ min – 1) × 100	%15

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Beklenen aylık kira **₺128.160** (₺119.189 – ₺137.131); birim fiyat ilçe ortalamasının %11 üzerinde — konum/nitelik primi gerçek ilanlarla doğrulanmalı. Değer, m² fiyatı × alan üzerinden deterministik hesaplanır; imar hakkı, cephe ve takyidat farkları aralık içinde konumu değiştirir.

① Değer; ProX gerçek piyasa birim fiyatı (₺712 ₺/m²) × beyan edilen alan üzerinden Karar Motoru çarpanlarıyla deterministik hesaplanmıştır; veri dışı değer üretilmez.

Konum & Çevre Analizi

Mülkün konumu ve değeri etkileyen gerçek bölgesel göstergeler.

KONUM

İstanbul / Şişli / Esentepe

VERİ KAPSAMI

Mahalle · Esentepe
ProX endeks

BİRİM FİYAT

₺712

₺/m² · gerçek

COĞRAFİ KONUM VERİLERİ (GERÇEK)

DENİZE MESAFE

10.1 km

FAY HATTINA MESAFE

22.4 km

Zemin/deprem bağılamı

RAKIM

479 m

BÖLGESEL RİSK & ALTYAPI GERÇEK VERİ

DEPREM DERECESESİ (AFAD)

2

Kuzey Anadolu Fay Hattı
· çok yüksek

DİRİ FAYA MESAFE

30.9 km

Fiziksel coğrafi katman

1999 ÖNCESİ YAPI PAYI

%45

İlçe yapı stoğu

GÜVENLİK ENDEKSİ

57/100

Fiziksel güvenlik

METRO İSTASYONU (İLÇE)

189

toplu ulaşım 700 m

HASTANE (İLÇE)

234

en yakın 13.9 km

PARK / ORMAN

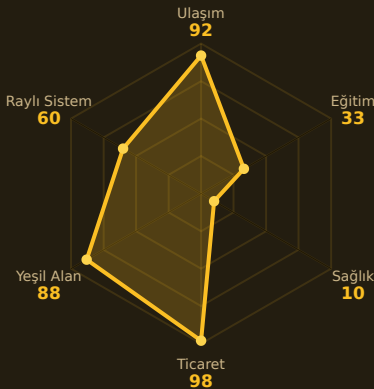
1.0 km

En yakın

İLÇE ALTYAPI SKORU

80/100

Fiziksel



ERİŞİM RADARI GERÇEK VERİ

64/100

Gerçek mesafe ve donatı sayımlarından deterministik; eksen yoksa gösterilmez.

KONUM DEĞERLENDİRMESİ

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

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

Mahalle Demografisi

Esentepe için nüfus, hane, gelir ve sosyoekonomik göstergeler — gerçek veri (Kaynak: TÜİK, SEGE).

TOPLAM NÜFUS

13.093

NÜFUS YOĞUNLUĞU

35.280 /km²

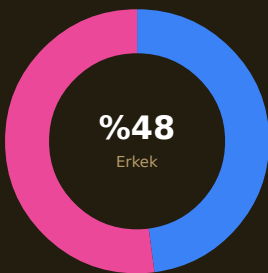
NET GÖÇ HIZI

+%2.1

%o yıllık

ORTALAMA YAŞ

35.4



CİNSİYET DAĞILIMI

Erkek %48
Kadın %52

Hane Sayısı: 4.974 · Ort.
Hane: 2.63 kişi

SOSYOEKONOMİK GÖSTERGELER

Konut Sahipliği 39.9%

Araç Sahipliği 38.2%

İstihdam Oranı 56.9%

İşsizlik Oranı 5.9%

GELİR PROFİLİ

ORTALAMA HANE GELİRİ

₺27.340

aylık · tahmini

GELİR ENDEKSİ

98

Ülke ort. = 100

KONUT SAHİPLİĞİ

%40

ÜNİVERSİTE ORANI

%32.5

yükseköğretim

GERÇEK

LİSE ORANI

%26.9

TÜİK eğitim

GERÇEK

İSTİHDAM ORANI

%56.9

iş gücü

GERÇEK

İŞSİZLİK ORANI

%5.9

iş gücü

GERÇEK

ARAÇ SAHİPLİĞİ

%38

hane

GERÇEK

DEMOGRAFİDEN TALEP PROFİLİ

GÖSTERGE	TALEP ÇIKARIMI	KAYNAK
Hane büyüklüğü	2.63 kişi → küçük hane: 1+1 / 2+1 talebi	TÜİK
Gelir endeksi	98 → orta segment	SEGE
Net göç	+%2.1 → kiralık talebi büyüyor	TÜİK

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Nüfus 13.093, yoğunluk 35.280/km² ve gelir endeksi 98 ile mahalle ortalama altı alım gücüne sahip. Konut sahipliği %40: kiracı payı yüksek — kiralık talep derin. Demografi, parselin hedef alıcı/kiracı segmentini belirler; değerlendirme çarpanı değil, talep bağlamıdır.

① Demografik ve sosyoekonomik veriler TÜİK, SEGE kaynaklı mahalle düzeyi göstergelerdir; bireysel taşınmaz için yerinde inceleme esastır.

Yaşam Kalitesi & Eğitim Profili

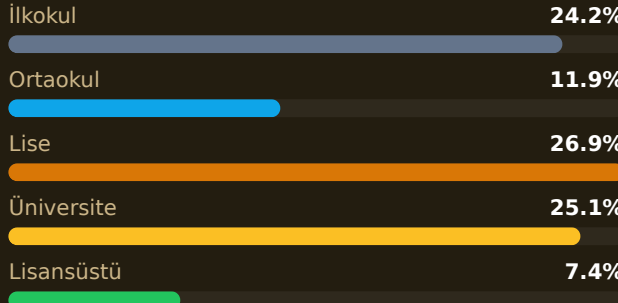
Esentepe için yaşam kalitesi skorları, eğitim dağılımı ve coğrafi konum göstergeleri (gerçek veri).

YAŞAM KALİTESİ SKOR HARİTASI



Genel Yaşam Kalitesi: **88/100**

EĞİTİM SEVİYESİ DAĞILIMI



COĞRAFİ KONUM VERİLERİ (GERÇEK)

DENİZE MESAFE

10.1 km

FAY HATTINA MESAFE

22.4 km

Zemin/deprem bağlamı

RAKIM

479 m

BOYUT KARNESİ GERÇEK VERİ

BOYUT	SKOR	DÜZEY	GENEL SKORA GÖRE
Güvenlik	75/100	İyi	genel skorun altında
Sağlık	93/100	Üst düzey	genel skorun üzerinde
Ulaşım	95/100	Üst düzey	genel skorun üzerinde
Yeşil Alan	85/100	Üst düzey	genel skorun altında
Eğitim	94/100	Üst düzey	genel skorun üzerinde
Yaşam	88/100	Üst düzey	genel skorun üzerinde

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Genel yaşam kalitesi **88/100**; en güçlü boyut Ulaşım, görece zayıf boyut Güvenlik. Üniversite mezunu oranı %25 orta düzey eğitim profili; yaşam kalitesi parselin oturma amaçlı talebini, eğitim profili ise alıcı segmentinin ödeme gücünü destekler.

④ Skorlar ve dağılımlar TÜİK/SEGE temelli mahalle göstergelerinden türetilmiştir; 0-100 ölçeğindedir.

EMLAK
EXPERTİZİProX · PARSEL DOSYASI
Ada / Parsel Veri Motoru

08 / 16 · EMSAL KARŞILAŞTIRMA

Emsal Karşılaştırma

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

BİRİM FİYAT KARŞILAŞTIRMASI (₺/M²)

₺712

Mülk / Mahalle

₺641

İlçe Ortalaması

MÜLK BİRİM FİYATI

₺712

Mahalle · Esentepe

İLÇE ORTALAMASI

₺641

AKTİF İLAN SAYISI

73

Dönem: son 90 gün

EMSAL DEĞERLENDİRMESİ

Mülkün birim fiyatı, ilçe ortalamasının **%11 üzerinde** seyretmektedir. Bu kıyaslama, bölgedeki gerçek aktif ilan/işlem verisine dayanır; temsilî veya uydurma emsal kullanılmaz.

BANT TABAN

₺648

gerçek bant

GERÇEK

BANT MEDYAN

₺712

gerçek bant

GERÇEK

BANT TAVAN

₺776

gerçek bant

GERÇEK

12 AY DEĞİŞİM

+%62.3

bölge

GERÇEK

KİRA M²

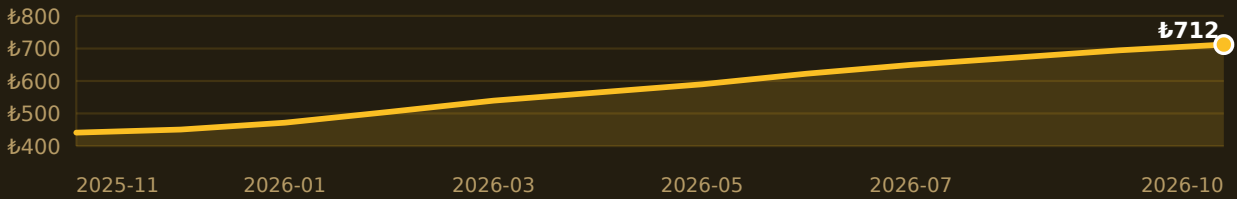
₺712

aylık

GERÇEK

BÖLGE M² SEYRİ · SON 12 AY

GERÇEK SERİ



ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Mülk birim fiyatı ₺712, ilçe ortalamasının %11 üzerinde; 73 aktif ilan örnekleme istatistiksel olarak güvenilir bir emsal tabanı sağlar. 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 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.

Ticari Potansiyel & Getiri

Ofis · Plaza Katı için konum/ticari nitelikler değerlendirme anketinde **kullanıcı tarafından beyan edilmiştir**; kira & getiri yalnızca gerçek kira/gelir verisi girildiğinde hesaplanır.

KULLANIM ALANI

180 m²

TAHMİNİ AYLIK KİRA

₺128.160CADDE
GÖRÜNÜRLÜĞÜ**Plaza cephesi
· bulvar**

İŞYERİ RUHSATI

Mevcut · büro

KİRA & GELİR ANALİZİ (GERÇEK VERİ)

AYLIK KİRA (BEYAN)

₺124.200 ₺

YILLIK NOI

₺1.304.100 ₺

CAP RATE

%5.0-%6.2

GELİR BAZLI DEĞER

₺21.030.000 - ₺26.080.000 ₺

AMORTİSMAN

~15.8 yıl

① Kira ve NOI; kullanıcının beyan ettiği kira ve gerçek piyasa işletme gideri/Cap Rate oranlarından deterministik hesaplanmıştır.

TİCARİ NİTELİKLER (KULLANICI BEYANI)

ÖZELLİK	BEYAN	ÖZELLİK	BEYAN
Cadde Görünürlüğü	Plaza cephesi · bulvar	Bodrum / Ek Alan	12 m ² arşiv alanı
Yaya Trafiği	Orta-yüksek	Ofis Planı	Açık ofis + 3 toplantı odası
Ticari Yoğunluk	Yüksek · merkezi iş alanı	Hazır Olma Durumu	Hazır · bölmeli, kablolamalı
Bina Prestiji	Yüksek · A sınıfı plaza	Otopark	Kapalı otopark · 4 araç tahsisli
Kat Durumu	9. kat	İşyeri Ruhsatı	Mevcut · büro
Cephe Genişliği	Tam kat · 4 cephe	Bina Yaşı	11 yaşında
Vitrin Durumu	Yok (ofis katı)	Kira / Kiracı Durumu	Boş · teslim hazır
Tavan Yüksekliği	3,10 m		

① Nitelikler kullanıcı beyanıdır. Getiri; kullanım izni, cephe ve kiracı profiline göre değişir.

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
İmar / plan konumu	İmar planı içinde	Yürürlükteki imar planı

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).



Ofis iç mekânı · temsilî görsel



Açık ofis alanı · temsilî görsel



Bina girişi · temsilî görsel



Cadde ve çevre · temsilî görsel

GÖRSELLER DEĞERLEMEDE NE GÖSTERİR

1

Konum & erişim

Havadan görünüm; yola cephe, çevre yapılaşma ve ulaşım bağlantısı

3

Zemin & topografya

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

2

Sınır & geometri

Parsel dokusu; şekil, cephe uzunluğu ve kullanılabilir alan

4

Çevre dokusu

Komşu kullanım ve gelişim yönü; talep ve değer artış beklentisi

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

EMLAK
EXPERTİZİProX · PARSEL DOSYASI
Ada / Parsel Veri Motoru

14 / 16 · ProX UZMAN YORUMU

ProX Uzman Yorumu

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

Esentepe'de A sınıfı plazada 180 m² tam kat ofis; açık ofis düzeni, üç toplantı odası ve hazır kablolama ile teslim hazır. Dört araçlık tahsisli kapalı otopark ve metro bağlantısı kurumsal kiracı için belirleyici niteliklerdir. Bina 11 yaşında, 2007 sonrası yönetmelikle inşa edilmiş. Beyan edilen kira üzerinden yıllık net işletme geliri ve gelir bazlı değer aralığı gösterilmiştir.

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 imar durumu yazısı ve imar çapı

2

Takyidatı güncel okuyun

Tapu Müdürlüğü / e-Devlet tarihli takyidat belgesi

ⓘ Bu yorum bilgilendirme ve veri destekli analiz amaçlıdır; resmi değerlendirme/eksper raporu yerine geçmez.

EMLAK
EXPERTİZİ
DEĞERİNİ SİMDİ ÖLÇÜNProX · PARSEL DOSYASI
Ada / Parsel Veri Motoru

15 / 16 · SONUÇ DEĞERLENDİRMESİ

Sonuç & Değerlendirme

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

BİRİM FİYAT

₺712₺/m² · gerçekTAKDİR EDİLEN
AYLIK KİRA**₺128.160**VERİ GÜVEN
SEVİYESİ**Düşük**

VERİ KAYNAĞI

ProX endeks

AYLIK KİRA ARALIĞI

Alt aralık

₺119.189

Beklenen

₺128.160

Üst aralık

₺137.131

BÖLGESEL RİSK & KARAR NOTU

DEĞERLENDİRME

Merkezi iş alanı; kurumsal kiracı talebi istikrarlı.

Metro bağlantısı ve otopark kapasitesi boşluk süresini kısaltıyor.

Yeni plaza arzı kira seviyesinde rekabet yaratabilir.

Merkezi iş alanında, metro bağlantılı ve otoparklı plaza katı; kurumsal kiracı için aranan nitelikleri taşıyor. Boşluk riski düşük, kira tahsilatı güvenli. Yeni arz nedeniyle kira artışında ölçülü olunmalı.

İLÇE ORTALAMASI

₺641₺/m²

GERÇEK

İLÇEYE GÖRE

 %+11

fark

GERÇEK

ALAN

180 m²

beyan

GERÇEK

12 AY DEĞİŞİM

 +%62.3

bölge

GERÇEK

DEPREM DERECESESİ

2

AFAD

GERÇEK

DİRİ FAYA MESAFE

30.9 km

coğrafi

GERÇEK

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

ⓘ Bilgilendirme amaçlıdır; resmi değerlendirme/eksper 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 Esentepe bölgesindeki ada/parselin imar, değer ve risk katmanlarını birleştirir. Mülk bazlı değerlendirme için ProX Karar Analizi'ni inceleyin.



DİJİTAL KARTVİZİT · PAYLAŞ

ProX Örnek

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