



EMLAK
EXPERTİZİ
DEĞERİNİ SİMİDİ OĞREN

ProX VERİ MOTORU

Ada / Parsel Veri Dosyası

imar durumu
KAKS/TAKS & gabari
parsel değeri

ÖRNEK RAPOR · ADA / PARSEL DOSYASI

Alsancak Parsel Analizi

Konak / İzmir

ADA NO

1142

PARSEL NO

9

TAHMİNİ m² FİYATI

₺139.714

KATEGORİ

Ticari · Dükkan ·
Cadde Üzeri

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 değerlendirme anketindeki kullanıcı beyanıdır

HESAP

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

SINIR

Resmi imar çapı ve tapu kaydı 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-517764A0C1
22.10.2026 · QR ile doğrula

emlakekspertizi.com →

Parsel Künyesi

Sorgulanan ada/parselin kimlik bilgileri ve konum kapsamı.

İl	İzmir
İlçe	Konak
Mahalle	Alsancak
Ada No	1142
Parsel No	9
Kategori	Ticari
Alt Tür	Dükkân · Cadde Üzeri

PARSEL VERİ GÖRÜNÜMÜ

TAHMİNİ M²

₺139.714

BÖLGE TRENDİ

+%100.6

12 ay

İMAR / PLAN DURUMU

İmar planı
içinde ·
ticaret-sanayi
alanı

Kullanıcı beyanı

KATEGORİ

Ticari

BAĞLI GERÇEK VERİ KATMANI



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

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 · perakende
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.

Parsel Değer Analizi

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

Alt aralık

₺11.044.392

Beklenen

₺11.875.690

Üst aralık

₺12.706.988

TAHMİNİ TOPLAM DEĞER · ~85 M²

MİNİMUM

₺11.044.392

BEKLENEN

₺11.875.690

MAKSİMUM

₺12.706.988

BİRİM FİYAT

₺139.714

₺/m² ·
ProX

GERÇEK

İLÇE ORTALAMASI

₺122.556

₺/m²

GERÇEK

İLÇEYE GÖRE

%+14

fark

GERÇEK

12 AY DEĞİŞİM

+%100.6

bölge

GERÇEK

AKTİF İLAN

58

son 90
gün

GERÇEK

ALAN

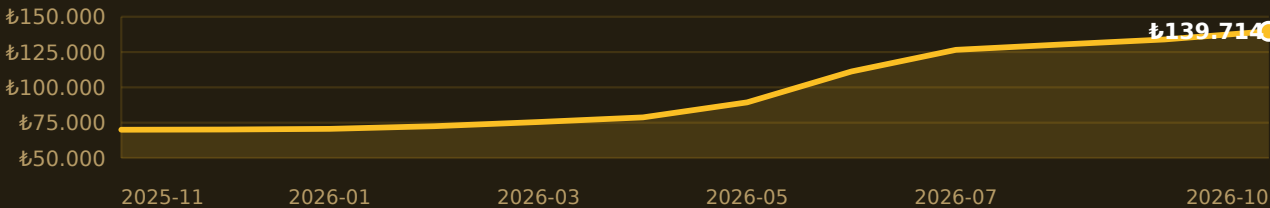
85 m²

beyan

GERÇEK

BÖLGE M² SEYRİ · SON 12 AY

GERÇEK SERİ



DEĞER BİLEŞENLERİ

GERÇEK M²

BİLEŞEN	HESAP	SONUÇ
Birim fiyat × alan	₺139.714 × 85 m ²	₺11.875.690
Karar Motoru takdir aralığı	min – maks	₺11.044.392 – ₺12.706.988
Beklenen (orta nokta)	(min + maks) ÷ 2	₺11.875.690
Bant genişliği	(maks ÷ min – 1) × 100	%15

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Beklenen değer **₺11.875.690** (₺11.044.392 – ₺12.706.988); birim fiyat ilçe ortalamasının %14 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 (₺139.714 ₺/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

**İzmir / Konak /
Alsancak**

VERİ KAPSAMI

Mahalle · Alsancak
ProX endeks

BİRİM FİYAT

₺139.714
₺/m² · gerçek

COĞRAFİ KONUM VERİLERİ (GERÇEK)

DENİZE MESAFE

19.9 km

FAY HATTINA MESAFE

19.4 km
Zemin/deprem bağılamı

RAKIM

386 m

BÖLGESEL RİSK & ALTYAPI GERÇEK VERİ

DEPREM DERECESESİ (AFAD)

2
Ege Graben Sistemi ·
yüksek

DİRİ FAYA MESAFE

59.3 km
Fiziksel coğrafi katman

1999 ÖNCESİ YAPI PAYI

%50
İlçe yapı stoğu

GÜVENLİK ENDEKSİ

54/100
Fiziksel güvenlik

METRO İSTASYONU (İLÇE)

25
toplu ulaşım 3.7 km

HASTANE (İLÇE)

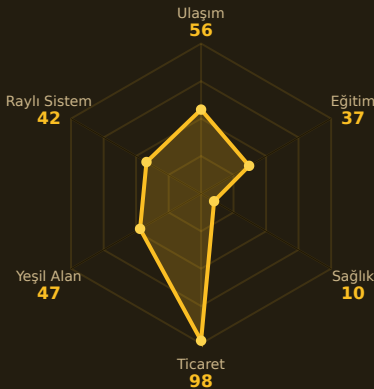
63
en yakın 11.8 km

PARK / ORMAN

4.4 km
En yakın

İLÇE ALTYAPI SKORU

91/100
Fiziksel



ERİŞİM RADARI GERÇEK VERİ

48/100

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.

EMLAK
EXPERTİZİProX · PARSEL DOSYASI
Ada / Parsel Veri Motoru

06 / 16 · MAHALLE DEMOGRAFİSİ

Mahalle Demografisi

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

TOPLAM NÜFUS

4.400

NÜFUS YOĞUNLUĞU

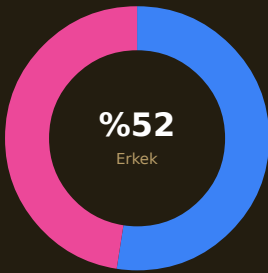
12.875 /km²

NET GÖÇ HIZI

%-1.5

%o yıllık

ORTALAMA YAŞ

36.3

CİNSİYET DAĞILIMI

Erkek %52
Kadın %48

Hane Sayısı: **1.539** · Ort.
Hane: **2.86** kişi

SOSYOEKONOMİK GÖSTERGELER

Konut Sahipliği **43.2%**Araç Sahipliği **33.4%**İstihdam Oranı **55.8%**İşsizlik Oranı **5.1%**

GELİR PROFİLİ

ORTALAMA HANE GELİRİ

₺22.247

aylık · tahmini

GELİR ENDEKSİ

97

Ülke ort. = 100

KONUT SAHİPLİĞİ

%43

ÜNİVERSİTE ORANI

%27.1

yükseköğretim

GERÇEK

LİSE ORANI

%26.5

TÜİK eğitim

GERÇEK

İSTİHDAM ORANI

%55.8

iş gücü

GERÇEK

İŞSİZLİK ORANI

%5.1

iş gücü

GERÇEK

ARAÇ SAHİPLİĞİ

%33

hane

GERÇEK

DEMOGRAFİDEN TALEP PROFİLİ

GÖSTERGE	TALEP ÇIKARIMI	KAYNAK
Hane büyüklüğü	2.86 kişi → aile tipi: 3+1 ve üzeri talebi	TÜİK
Gelir endeksi	97 → orta segment	SEGE
Net göç	%-1.5 → talep yerleşik nüfusa dayalı	TÜİK

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Nüfus 4.400, yoğunluk 12.875/km² ve gelir endeksi 97 ile mahalle ortalama altı alım gücüne sahip. Konut sahipliği %43: 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.

EMLAK
EXPERTİZİProX · PARSEL DOSYASI
Ada / Parsel Veri Motoru

07 / 16 · YAŞAM KALİTESİ & EĞİTİM

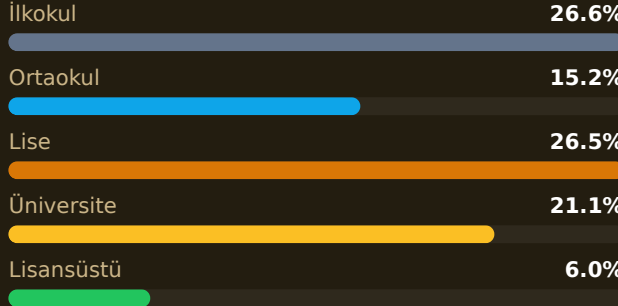
Yaşam Kalitesi & Eğitim Profili

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

YAŞAM KALİTESİ SKOR HARİTASI



EĞİTİM SEVİYESİ DAĞILIMI



COĞRAFİ KONUM VERİLERİ (GERÇEK)

DENİZE MESAFE

19.9 km

FAY HATTINA MESAFE

19.4 km

Zemin/deprem bağlamı

RAKIM

386 m

BOYUT KARNESİ GERÇEK VERİ

BOYUT	SKOR	DÜZEY	GENEL SKORA GÖRE
Güvenlik	79/100	İyi	genel skorun altında
Sağlık	88/100	Üst düzey	genel skorun üzerinde
Ulaşım	88/100	Üst düzey	genel skorun üzerinde
Yeşil Alan	75/100	İyi	genel skorun altında
Eğitim	92/100	Üst düzey	genel skorun üzerinde
Yaşam	84/100	Üst düzey	genel skorun üzerinde

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Genel yaşam kalitesi **84/100**; en güçlü boyut Eğitim, görece zayıf boyut Yeşil Alan. Üniversite mezunu oranı %21 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)

₺139.714

Mülk / Mahalle

₺122.556

İlçe Ortalaması

MÜLK BİRİM FİYATI

₺139.714

Mahalle · Alsancak

İLÇE ORTALAMASI

₺122.556

AKTİF İLAN SAYISI

58

Dönem: son 90 gün

EMSAL DEĞERLENDİRMESİ

Mülkün birim fiyatı, ilçe ortalamasının **%14 üzerinde** seyretmektedir. Bu kıyaslama, bölgedeki gerçek aktif ilan/işlem verisine dayanır; temsili veya uydurma emsal kullanılmaz.

BANT TABAN

₺127.140

gerçek bant

GERÇEK

BANT MEDYAN

₺139.714

gerçek bant

GERÇEK

BANT TAVAN

₺152.288

gerçek bant

GERÇEK

12 AY DEĞİŞİM

+%100.6

bölge

GERÇEK

KİRA M²

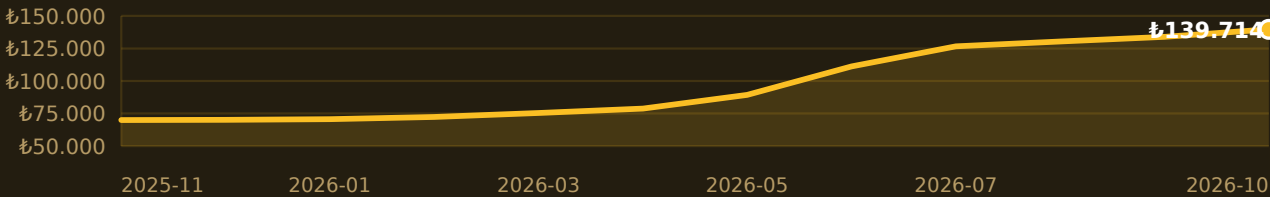
₺506

aylık

GERÇEK

BÖLGE M² SEYRİ · SON 12 AY

GERÇEK SERİ



ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Mülk birim fiyatı ₺139.714, ilçe ortalamasının %14 üzerinde; 58 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

Dükkan · Cadde Üzeri için konum/ticari nitelikler değerlendirilme anketinde **kullanıcı tarafından beyan edilmiştir**; kira & getiri yalnızca gerçek kira/gelir verisi girildiğinde hesaplanır.

KULLANIM ALANI

85 m²

TAHMİNİ DEĞER

₺11.875.690CADDE
GÖRÜNÜRLÜĞÜ**Ana cadde ·
tam vitrin**

İŞYERİ RUHSATI

**Mevcut ·
perakende**

KİRA & GELİR ANALİZİ (GERÇEK VERİ)

AYLIK KİRA (BEYAN)

₺68.000 ₺

YILLIK NOI

₺714.000 ₺

CAP RATE

%4.6-%5.6

GELİR BAZLI DEĞER

₺12.750.000 - ₺15.520.000 ₺

AMORTİSMAN

~17.9 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	Ana cadde · tam vitrin	Tavan Yüksekliği	4,20 m
Yaya Trafiği	Yoğun	Bodrum / Ek Alan	45 m ² bodrum depo
Ticari Yoğunluk	Yüksek · perakende aksı	Otopark	Cadde üzeri · tahsisli değil
Bina Prestiji	Orta-yüksek	İşyeri Ruhsatı	Mevcut · perakende
Kat Durumu	Zemin kat	Bina Yaşı	32 yaşında
Cephe Genişliği	7,5 m	Kira / Kiracı Durumu	Kiracılı · sözleşme 2028'e kadar
Vitrin Durumu	Çift vitrin · cam cephe		

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).



Dükkan vitrini · temsilî görsel



Cadde üzeri konum · temsilî görsel



Mağaza girişi · temsilî görsel



İç kullanım alanı · temsilî 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.

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.

Alsancak'ta 85 m² zemin kat cadde üzeri dükkân; çift vitrin, 7,5 m cephe ve 4,20 m tavan yüksekliği perakende kullanım için elverişli. 45 m² bodrum depo kullanılabilir alanı artırıyor. 2028'e kadar sözleşmeli kiracı gelir sürekliliği sağlıyor. Yapı 32 yaşında; cephe müdahalelerinde koruma mevzuatı süreci uzatabilir. Değer hem emsal m² hem gelir kapitalizasyonu ile çapraz kontrol edilmiştir.

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.

Sonuç & Değerlendirme

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

BİRİM FİYAT

₺139.714

₺/m² · gerçek

TAKDİR DEĞERİ

₺11.875.690

VERİ GÜVEN
SEVİYESİ

Orta

VERİ KAYNAĞI

ProX endeks

DEĞER ARALIĞI

Alt aralık

₺11.044.392

Beklenen

₺11.875.690

Üst aralık

₺12.706.988

BÖLGESEL RİSK & KARAR NOTU

DEĞERLENDİRME

Cadde üzeri konum ve yaya trafiği değeri destekliyor; kiracı bulma süresi kısa.

Perakende sektöründe kiracı değişim sıklığı gelir sürekliliğini etkileyebilir.

Tarihi doku nedeniyle cephe müdahalelerinde belediye izni gerekiyor.

Yüksek yaya trafiği ve vitrin görünürlüğü ticari değeri taşıyor. Kiracısı mevcut; gelir üretimi kesintisiz. Cephe tadilatlarında koruma kurulu izni süreci dikkate alınmalı.

İLÇE ORTALAMASI

₺122.556

₺/m²

GERÇEK

İLÇEYE GÖRE

%+14

fark

GERÇEK

ALAN

85 m²

beyan

GERÇEK

12 AY DEĞİŞİM

+%100.6

bölge

GERÇEK

DEPREM DERECESESİ

2

AFAD

GERÇEK

DİRİ FAYA MESAFE

59.3 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
EKSPERTİZİ
DEĞERİNİ ŞİMDİ ÖĞREN

ProX VERİ MOTORU
Ada / Parsel Veri Motoru

RAPOR SONU

Parseli **veriyle** okuyun.

Bu dosya Alsancak 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.