

PREMIUM KARAR ANALİZİ · 24 SAYFA · ÇOK KATMANLI VERİ MODELİ

GAYRİMENKUL KARAR ANALİZİ

Mahalle bazlı veri modeli, canlı piyasa hareketleri ve çok katmanlı veri modeli ile ProX tarafından deterministik hazırlanmıştır.

Bilgilendirme ve veri destekli analiz amacıyla hazırlanmış dijital çalışmadır.

KONUM

Fenerbahçe

Kadıköy / İstanbul

HAZIRLANMA TARİHİ

22.10.2026

Rapor: PS-B8E96B4971

KATEGORİ

Konut

Satılık

VERİ TİPİ

Karma Veri

kademe bazlı veri tipi

TAHMİNİ m² ARALIĞI

₺198.601 - ₺237.885

±%9 değer bandı

12 AYLIK TREND

+%27.4

↑ Güçlü Yukarı Yön

MAHALLE SKORU

86 / 100

Bölgesel içgörü skoru

VERİ DERİNLİĞİ

60 Ay

Fiziksel trend serisi

BAĞLI VERİ KATMANI

9/9

fiziksel enrich

KOMŞU BENCHMARK

6 mahalle

fiziksel benchmark

DOĞRULANMIŞ EMSAL

46

ilan verisi

FİYAT TREND SERİSİ

60 ay

fiziksel seri

RAPOR İÇERİĞİ · 24 BÖLÜM

01 Kapak & Özet Göstergeler

05 KONUM & ULAŞIM

09 TAHMİNİ DEĞER ARALIĞI

13 DEMOGRAFİK ETKİLER

17 SWOT ANALİZİ

21 VERİ ALTYAPISI

02 YÖNETİCİ ÖZETİ

06 CANLI PİYASA ÖZETİ

10 EMSAL YOĞUNLUĞU

14 SOSYAL YAŞAM & ÇEVRE

18 İSTATİSTİKSEL PROJEKSİYON

22 KONUT ÖZELLİKLERİ

03 VERİ KADEMESİ PANELİ

07 12 AYLIK TREND

11 EMSAL KARŞILAŞTIRMA

15 RİSK ANALİZİ

19 KİRA ANALİZİ

23 SONUÇ DEĞERLENDİRMESİ

04 BÖLGE PROFİLİ

08 60 AYLIK TREND

12 BÖLGE MOMENTUMU

16 POTANSİYEL ANALİZİ

20 ProX ANALİZ MOTORU

24 Kapanış & Kurumsal

ÖNEMLİ BİLGİ Bu çalışma resmi SPK gayrimenkul değerlendirme raporu değildir. Bilgilendirme ve piyasa analizi amacıyla hazırlanmıştır. Banka, tapu, kredi ve resmi işlemlerde kullanılamaz.

Bölgesel Yönetici Özeti

Fenerbahçe bölgesi için veri destekli özet — değer aralığı, trend yönü, talep ve risk; tüm değerler fiziksel veri sunucusundan.

TAHMİNİ M² ARALIĞI

₺198.602

- ₺237.886 · ±%9

12 AYLIK TREND YÖNÜ

+%27.4

↑ Güçlü Yukarı Yön

VERİ TİPİ

Karma Veri

kademe bazlı

BÖLGE ÖZETİ

Fenerbahçe, İstanbul ilindeki Kadıköy ilçesi içinde yer alan bir bölgedir. Fiziksel veri sunucusu kayıtlarına göre bölge için **↑ güçlü yukarı yön** momentumu ölçülmüştür. Bu raporda 9/9 fiziksel veri katmanı bağlıdır; bağlı olmayan katmanlara ait göstergeler tahminle doldurulmaz, yalnız gerçek veri gösterilir.

TAHMİNİ TOPLAM DEĞER

MİNİMUM

₺23.832.207

ORTALAMA (BEKLENEN)

₺26.189.238

MAKSİMUM

₺28.546.269

120 m² brüt alan üzerinden hesaplanmıştır. Tek fiyat verme yerine veri destekli değer bandı sunulmaktadır.

BÖLGESEL MOMENTUM

PİYASA SICAKLIĞI

Yüksek

↑ Güçlü Yukarı Yön

MAHALLE SKORU

86 /100

Bölgesel içgörü

FİYAT TREND SERİSİ

60 ay

fiziksel seri derinliği

HIZLI İÇGÖRÜ TABLOSU

BOYUT	DURUM	DETAY	KADEME
Fiyat Trendi (12 ay)	+%27.4	↑ Güçlü Yukarı Yön	mahalle kademesi
Deprem Riski	Yüksek	Kuzey Anadolu Fay Hattı	il kademesi
Yatırım Potansiyeli	Yüksek	5 yıl %450	ilçe kademesi
Demografi	nüfus 25.902	mahalle kaydı	mahalle kademesi
Komşu Mahalle Konumu	6 komşu	%+31.7 komşu ort.'na göre	ilçe kademesi

VERİ KAYNAK KARMASI

DOĞRULANMIŞ EMSAL

46

ilan sayısı · ilan verisi

FİYAT TREND SERİSİ

60 ay

fiziksel trend

KOMŞU BENCHMARK

6 mahalle

fiziksel benchmark

BAĞLI KATMAN

9/9

fiziksel enrich

ⓘ Bu özet fiziksel veri sunucusu kayıtlarından deterministik üretilmiştir; ilan sayıları ve emsal özetleri veri geldikçe otomatik güncellenir. Detaylı bölümler ilerleyen sayfalarda.

ProX Bölge Skoru



100 üzerinden

mahalle_carpanlari_v5

Veri Kademesi Paneli

Bu rapordaki her değer bir kademe etiketi taşır (il / ilçe / mahalle). Aşağıda bu rapor için gerçekten bağlanan veri serileri ve kademe bazlı veri tipi yer alır.

VERİ TİPİ Karma Veri kademe bazlı veri tipi	FİYAT TREND SERİSİ 60 ay fiziksel trend derinliği	TAPU FİYAT ENDEKSİ (HESAPLANMIŞ) 12 ay hesaplanmış tapu fiyat endeksi
DOĞRULANMIŞ EMSAL 46 ilan verisi	KOMŞU MAHALLE BENCHMARK 6 mahalle fiziksel benchmark	FİZİKSEL VERİ KATMANI 9/9 enrich katmanları

VERİ KADEMESİ AÇIKLAMA

KADEME	ANLAM	KULLANIM
Saha Verisi	Mahalle kademesi — ilan + saha doğrulamalı, yoğun emsal	Doğrudan kullanılabilir
Karma Veri	İlçe / il kademesi — bölgesel veriyle desteklenmiş	Ek doğrulama önerilir

FİZİKSEL VERİ KATMANLARI (BU RAPOR)

KATMAN	KADEME	DURUM
Deprem & Yapı Stoğu	il kademesi	Bağlı
Mesafe / Erişim	ilçe kademesi	Bağlı
Altyapı	il kademesi	Bağlı
Güvenlik	il kademesi	Bağlı
Demografi	mahalle kademesi	Bağlı
Yatırım	ilçe kademesi	Bağlı
Makro (TCMB)	il kademesi	Bağlı
Tapu Fiyat Endeksi	ilçe kademesi	Bağlı
POI Sayımı	ilçe kademesi	Bağlı

VERİ SERİSİ KAPSAMI (BU RAPOR)

SERİ	KAPSAM	UZUNLUK	KADEME
Fiyat trend serisi	2021-10 → 2026-10	60 ay	mahalle kademesi
Tapu fiyat endeksi (hesaplanmış)	2025-11 → 2026-10	12 ay	ilçe kademesi
Komşu mahalle benchmark	Feneryolu, Zühtüpaşa, Caferağa, Caddebostan +2	6 mahalle	ilçe kademesi
Doğrulanmış emsal	medyan ₺272.500	46 ilan	ilan verisi

Pro X bu Konut analizini Fenerbahçe için deterministik hesaplar; veri yoksa değer üretmez, uydurmaz.

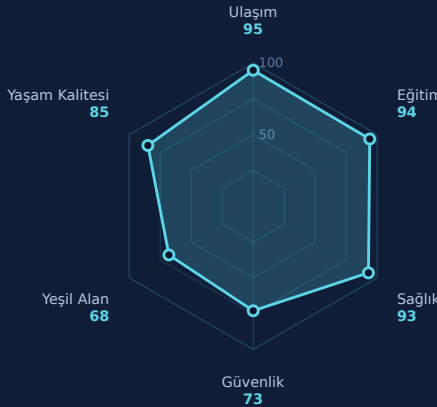
Ⓢ Karma Veri kademesindeki analizler açıkça belirtilir; bağlı olmayan katmanlar "Veri yok" olarak işaretlenir ve ilgili göstergeler raporda gösterilmez. **Pro X** deterministik çalışır: veri yoksa değer üretmez.

Bölge Profili

Fenerbahçe bölgesinin sosyo-demografik karakteri — nüfus, yapı stoğu ve altyapı; tüm değerler fiziksel veri sunucusundan.

ORAN GÖSTERGELERİ

Bölge Kalite Profili (0-100)



Skor 6 göstergeden üretildi · kaynak: tuik, sege

1999 Öncesi Yapı Payı · il kademesi

%45

2018 Sonrası Yapı Payı · il kademesi

%17

Altyapı Skoru · ilçe kademesi

61 / 100

BÖLGESEL ÖZELLİKLER

NÜFUS

25.902

mahalle kademesi

YAŞ ORTALAMASI

38,7

mahalle kademesi

BÖLGE

Marmara

ilçe kademesi

ARAÇ SAHİPLİĞİ

60,8

ilçe kademesi

BÖLGE TİPİ

Yerleşik Konut Bölgesi

kategori sınıfı

İLÇE ALANI

25 km²

ilçe kademesi

BÖLGESEL KARAKTER YORUMU

Fenerbahçe için fiziksel veri sunucusu kayıtlarında mahalle nüfusu **25.902**, yapı stoğunun **%45** kadarı 1999 öncesi olarak ölçülmüştür.

① Kaynaklar ve kademeler: **Nüfus ve yaş ortalaması** — mahalle kademesi yaklaşık göstergedir (resmi ADNKS mahalle verisi değildir). **Mahalle gelir, eğitim ve işsizlik göstergeleri** mahalle düzeyinde resmi kaynağı olmadığından bu raporda gösterilmez. **Bölge, ilçe alanı, altyapı skoru, araç sahipliği** — ilçe kademesi. **Yapı stoğu yaş dağılımı ve deprem** — AFAD 2024 (il kademesi). Veri olmayan alan gösterilmez, tahminle doldurulmaz.

Konum & Ulaşım Analizi

Fenerbahçe bölgesi erişim ölçümü — tüm değerler fiziksel veri sunucusundan.

ERİŞİLEBİLİRLİK MATRİSİ

ERİŞİM NOKTASI	MESAFE	AÇIKLAMA
Ana Ulaşım Noktası	4.9 km	Ana ulaşım noktasına uzaklık · ilçe kademesi
Hastane	0.9 km	En yakın hastane · mahalle kademesi
Park / Orman	1.4 km	Yeşil alan mesafesi · ilçe kademesi
Raylı Sistem	1.4 km	En yakın metro/raylı · mahalle
AVM	1.6 km	En yakın AVM · mahalle
Okul	0.6 km	En yakın okul · mahalle
Fay Hattı	58.1 km	En yakın diri fay (uzak = düşük risk) · ilçe kademesi

MESAFE ÖLÇEĞİ · KM

Ana Ulaşım Noktası · ilçe	<div></div>	4.9 km
Hastane · mahalle	<div></div>	0.9 km
Park / Orman · ilçe	<div></div>	1.4 km
Fay Hattı · ilçe	<div></div>	58.1 km

Kaynak: Fiziksel veri (mahalle / ilçe kademesi, satırda belirtilir). Çubuk uzunluğu en uzak noktaya oranlıdır.

BÖLGESEL ALTYAPI (İL GENELİ)

RAYLI SİSTEM

12 hat · 189 istasyon

il geneli metro ağı

SAĞLIK ALTYAPISI

234 hastane · 5.200

eczane

il geneli

METROBÜS

1 hat

il geneli

POI YOĞUNLUĞU (FİZİKSEL SAYIM)

EĞİTİM (OKUL)

65

fiziksel POI sayımı · ilçe kademesi

SAĞLIK (HASTANE)

332

fiziksel POI sayımı · il kademesi

AVM

134

fiziksel POI sayımı · il kademesi

METRO İSTASYONU

5

fiziksel POI sayımı · il kademesi

EĞİTİM · SAĞLIK · ERİŞİM GÖSTERGELERİ

GÖSTERGE	DEĞER	KADEME
Öğrenci / Öğretmen	15,4	il kademesi
Sınıf Başına Öğrenci	30	il kademesi
Hastane Yatak Sayısı	52.000	il kademesi
Aile Hekimi	6.500	il kademesi
Ana Ulaşım Noktasına Uzaklık	4,9 km	ilçe kademesi
Park / Orman	1,4 km	ilçe kademesi

① Kaynak: Fiziksel veri altyapısı · altyapi + mesafe. Mahalle kademesi: hastane, raylı sistem, AVM, okul mesafeleri mahalle merkez koordinatından en yakın tesise kuş uçuşu ölçülmüştür. İlçe kademesi: ana ulaşım noktası, park/orman ve fay mesafeleri ilçe ortalamasıdır (mahalle içi farklılık gösterebilir). Eğitim/sağlık altyapısı il geneli resmi istatistiklerdir. Her satırın kademesi yanında yazılmıştır.

Canlı Piyasa Özeti

Fenerbahçe için piyasa nabızı — m² piyasa endeksi, fiyat hareketleri Pro X m² piyasa endeksinden (mahalle kademesi; çok kaynaklı piyasa verisi).

ORTALAMA M²
(ENDEKS)

₺261.057

piyasa endeksi · Ekim 2026

SON AY M² Δ

+%1.7

2026-10 / 2026-09 · mahalle kademesi

3 AYLIK M² Δ

+%11.5

fiziksel fiyat serisi

PİYASA SICAKLIĞI

Yüksek

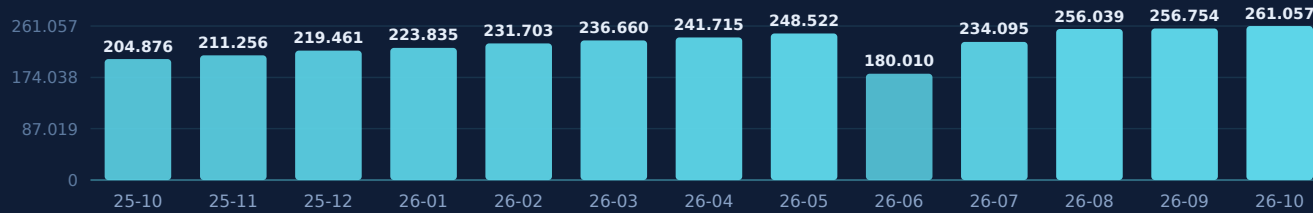
↑ Güçlü Yukarı Yön

TCMB KONUT BİRİM
FİYATI (İL)

₺90.844

2026Q3 · resmi · değerlendirme raporları

AYLIK M² DEĞER · SON 13 AY · MAHALLE KADEMESİ



AYLIK M² SERİSİ (SON 12 AY · MAHALLE KADEMESİ)

DÖNEM	M ² DEĞER	AYLIK Δ
2026-10	₺261.057	+1.7%
2026-09	₺256.754	+0.3%
2026-08	₺256.039	+9.4%
2026-07	₺234.095	+30.0%
2026-06	₺180.010	-27.6%
2026-05	₺248.522	+2.8%
2026-04	₺241.715	+2.1%
2026-03	₺236.660	+2.1%
2026-02	₺231.703	+3.5%
2026-01	₺223.835	+2.0%
2025-12	₺219.461	+3.9%
2025-11	₺211.256	+3.1%

SERİ İSTATİSTİKLERİ (M² FİYAT)

12 AYLIK Δ

+%27.4

fiziksel seri

SERİDEKİ EN YÜKSEK

₺261.057

2026-10

SERİDEKİ EN DÜŞÜK

₺27.365

2021-10

SERİ DERİNLİĞİ

60 ay

mahalle kademesi

Pro X · Fenerbahçe Konut piyasası: ortalama m² ₺218.244, yıllık +%27.4, trend ↑ Güçlü Yukarı Yön.

Ⓢ Kaynak: **Pro X** piyasa endeksi (mahalle kademesi) — çok kaynaklı piyasa verisi; resmi tapu / TÜİK verisi değildir, resmi satış adedi bu raporda kullanılmaz ve tahmin edilmez. 12 aylık değişim = son ay + 12 ay önceki ay (Bölüm 7 ile aynı). TCMB konut birim fiyatı: EVDS, il kademesi, çeyreklik, değerlendirme raporlarından; mahalle endeksiyle aynı ölçü değildir.

12 Aylık Trend

Fenerbahçe bölgesinde son 12 aylık m² fiyat seyri, aylık değişim ve yıllık birikimli kazanç.

YILLIK DEĞİŞİM

+%27.4

Ekim 2025 → Ekim 2026

BÖLGESEL EĞİM

↑ Güçlü Yukarı Yön

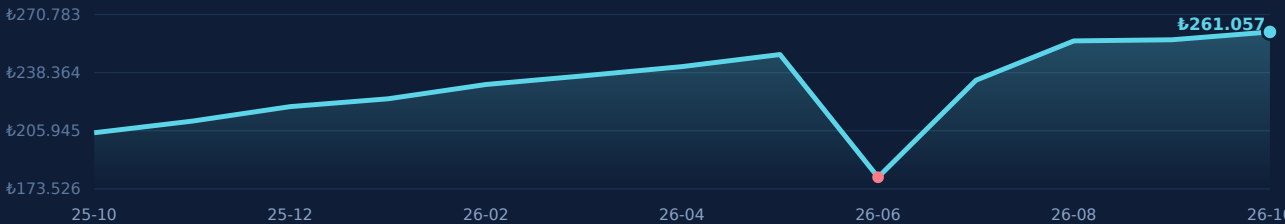
Trend yönü

MAHALLE DAVRANIŞI

Üst bant

Komşu mahalle ortalamasına göre

M² FİYAT SEYRİ — SON 12 AY



3 AYLIK Δ

+11.5%

6 AYLIK Δ

+8.0%

12 AYLIK Δ

+27.4%

Ekim 2025 → Ekim 2026

DALGALANMA

45.0%

AYLIK M² SEYRİ · tahmini = o ay doğrulanmış gözlem yok, model değeri

DÖNEM	M ² FİYAT	AYLIK Δ
2025-11	211.256	+3.1%
2025-12	219.461	+3.9%
2026-01	223.835	+2.0%
2026-02	231.703	+3.5%
2026-03	236.660	+2.1%
2026-04	241.715	+2.1%
2026-05	248.522	+2.8%
2026-06	180.010	-27.6%
2026-07 · tahmini	234.095	+30.0%
2026-08 · tahmini	256.039	+9.4%
2026-09	256.754	+0.3%
2026-10 · tahmini	261.057	+1.7%

KOMŞU MAHALLE KARŞILAŞTIRMASI (COĞRAFİ EN YAKIN) · tahmini = mahallede doğrulanmış güncel ilan yok, model değeri

MAHALLE	MESAFE	M ² ORT.	BU MAHALLEYE GÖRE	BANT
Bu Mahalle	—	218.244	Referans	Analiz Konusu
Feneryolu	1,7 km	155.200	-28.9%	Alt bant
Zühtüpaşa tahmini	2,0 km	171.135	-21.6%	Alt bant
Caferağa tahmini	2,0 km	153.843	-29.5%	Alt bant
Caddebostan tahmini	2,1 km	243.617	+11.6%	Üst bant
Osmanağa tahmini	2,3 km	163.083	-25.3%	Alt bant
Eğitim tahmini	2,4 km	107.541	-50.7%	Alt bant

④ Kaynak: Pro X piyasa endeksi — çok kaynaklı piyasa verisi (resmi tapu / TÜİK verisi değildir). 'tahmini' işaretli aylar o ay/konumda doğrulanmış gözlem bulunmadığından tahmindir. Yıllık değişim = son ay ÷ 12 ay önceki ay.

60 Aylık Uzun Vadeli Trend

Fenerbahçe için 5 yıllık bölgesel davranış, dalgalanma analizi, yıllık birikimli değişim ve trend tutarlılığı.

UZUN VADELİ SEYİR — 60 AY



5 YILLIK TOPLAM Δ

+854.0%

2021-10 → 2026-10

YILLIK BİLEŞİK (CAGR)

+57.00%

60 ay · yıllık

EN YÜKSEK

261.057

serideki en yüksek m²

EN DÜŞÜK

27.365

serideki en düşük m²

YILLIK BİRİKİMLİ DEĞİŞİM

DÖNEM	BAŞLANGIÇ	BİTİŞ	Δ
5. yıl önce → 4	27.365	77.589	+183.5%
4. yıl önce → 3	77.589	112.798	+45.4%
3. yıl önce → 2	112.798	157.077	+39.3%
2. yıl önce → 1	157.077	204.876	+30.4%
1. yıl önce → günümüz	204.876	261.057	+27.4%

SERİ DAVRANIŞI (60 AY · FİZİKSEL SERİ)

POZİTİF AY

56

aylık değişim > 0

NEGATİF AY

4

aylık değişim < 0

ORT. AYLIK Δ

+4.03%

aritmetik ortalama

EN UZUN YÜKSELİŞ

32 ay

kesintisiz pozitif seri

DÖNEM DEĞİŞİM ARALIĞI

854.0%

Yüksek genişlik · (max — min) / min · kümülatif, volatilité değil

TREND TUTARLILIĞI

Yüksek

Yön + güç birleşimi

UZUN VADE YORUMU

Fenerbahçe için 60 aylık seri 27.365 seviyesinden 261.057 seviyesine **+854.0%** değişim göstermiştir (yıllık bileşik +57.00%). 60 aylık geçişin 56 tanesi pozitif, 4 tanesi negatiftir; en uzun kesintisiz yükseliş 32 ay sürmüştür. Dönem değişim aralığı %854.0 (yüksek genişlik; monoton seride volatilité değil, kümülatif değişimdir) ve trend tutarlılığı yüksek olarak ölçülmüştür. En güçlü dilim **5. yıl önce → 4** (+183.5%), en zayıf dilim **1. yıl önce → günümüz** (+27.4%).

④ Kaynak: **Pro X** piyasa endeksi — çok kaynaklı piyasa verisi (resmi tapu / TÜİK verisi değildir). **'tahmini'** işaretli aylar o ay/konumda doğrulanmış gözlem bulunmadığından tahmindir. Yıllık değişim = son ay ÷ 12 ay önceki ay.

④ Uzun vadeli seride 2023–2024 dönemi referansla kısmi sapma gösterebilir; son 24 ay güncel ve uyumludur.

Tahmini Değer Aralığı

Pro X tek bir kesin fiyat vermez. Aşağıda veri kademesine göre **Min — Beklenen — Max** bandı ve bu bandı doğrulayan fiziksel referanslar sunulmaktadır.

M² BAZLI DEĞER ARALIĞI

MINİMUM M² FİYAT

₺198.602

Düşük momentum senaryosu

BEKLENEN M² FİYAT

₺218.244

Tahmini değer

MAKSİMUM M² FİYAT

₺237.886

Güçlü trend senaryosu

TOPLAM DEĞER (120 M² BRÜT)

MINİMUM TOPLAM

₺23.832.207

BEKLENEN TOPLAM

₺26.189.238

MAKSİMUM TOPLAM

₺28.546.269

VERİ KADEMESİ & YOĞUNLUĞU

VERİ TİPİ

Karma Veri

kademe bazlı

DOĞRULANMIŞ EMSAL

46

ilan verisi

TARİHSEL DERİNLİK

60 ay

fiziksel trend serisi

FİZİKSEL REFERANSLAR

REFERANS	DEĞER	BEKLENEN M ² 'YE GÖRE	KAYNAK / KADEME
Beklenen m ² (bu rapor)	₺218.244	referans	Karma Veri · mahalle kademesi
İlçe piyasa endeksi m ² (2026-10)	₺152.470	-30.1%	Pro X ilçe endeksi · resmi tapu değil
İlçe piyasa endeksi m ² (son 6 ay ort.)	₺143.662	-34.2%	Pro X ilçe endeksi · resmi tapu değil
Doğrulanmış emsal m ² medyan	₺272.500	+24.9%	46 ilan · ilan verisi · bu mahalle
Komşu mahalle m ² bandı (6)	₺107.541 - ₺243.617	-24.1%	fiziksel benchmark · ilçe kademesi

FİZİKSEL REFERANSLARIN BANT İÇİNDEKİ KONUMU

Min ₺198.602	Beklenen ₺218.244	Max ₺237.886
İlçe endeksi son ay		₺152.470
Emsal medyan		₺272.500
Komşu ort.		₺165.736

ALAN DUYARLILIĞI (BRÜT M² ±%10)

ALAN	MINİMUM	BEKLENEN	MAKSİMUM
108 m ² · -%10	₺21.448.986	₺23.570.314	₺25.691.643
120 m ² · beyan	₺23.832.206	₺26.189.238	₺28.546.270
132 m ² · +%10	₺26.215.427	₺28.808.162	₺31.400.897

④ Bant, beklenen değer etrafındaki tahmini aralıktır; kesin alış/satış fiyatı değildir. Referanslar fiziksel veri sunucusundan (tapu, emsal, benchmark) gelir; eksik olanlar gösterilmez. "Beklenen m²'ye göre" sütunu her referansın beklenen m² ile ilişkisini gösterir — ilan medyanı (bu mahalle) ile komşu benchmark'ı (diğer mahalleler) farklı evrenlerdir, aynı metrik değildir.

Emsal Yoğunluğu

Fenerbahçe ve çevresindeki komşu mahalle m² dağılımı ile doğrulanmış emsal özeti — tüm sayımlar fiziksel benchmark ve ilan verisinden; uydurma değer yok.

DOĞRULANMIŞ EMSAL

46

ilan verisi · doğrulanmış ilan

EMSAL M² (MEDYAN)

₺272.500tek referans: medyan (ortalama kaydı yok) · beklenen m²'ye göre +24.9%

KOMŞU MAHALLE

6 mahalle

fiziksel benchmark · diğer mahalleler

KOMŞU MAHALLE M² SIRALAMASI · FENERBAHÇE REFERANS (FİZİKSEL BENCHMARK)

1. Caddebostan	₺243.617	+11.6%
2. Fenerbahçe	₺218.244	Referans
3. Zühtüpaşa	₺171.135	-21.6%
4. Osmanağa	₺163.083	-25.3%
5. Feneryolu	₺155.200	-28.9%
6. Caferağa	₺153.843	-29.5%
7. Eğitim	₺107.541	-50.7%

Çubuk uzunluğu m² ortalamasıyla orantılıdır (en yüksek = %100). Yeşil satır analiz konusu mahalledir; sağdaki yüzde bu mahalleye göre farktır.

KOMŞU MAHALLE M² TABLOSU (COĞRAFİ EN YAKIN · FİZİKSEL BENCHMARK)

MAHALLE	MESAFE	M ² ORT.	BU MAHALLEYE GÖRE	BANT
Fenerbahçe	—	₺218.244	Referans	Analiz konusu
Caddebostan	2,1 km	₺243.617	+11.6%	%10+ yüksek
Zühtüpaşa	2,0 km	₺171.135	-21.6%	%10+ düşük
Osmanağa	2,3 km	₺163.083	-25.3%	%10+ düşük
Feneryolu	1,7 km	₺155.200	-28.9%	%10+ düşük
Caferağa	2,0 km	₺153.843	-29.5%	%10+ düşük
Eğitim	2,4 km	₺107.541	-50.7%	%10+ düşük

KOMŞU M² EN DÜŞÜK

₺107.541

fiziksel benchmark

KOMŞU MAHALLE M² MEDYANI

₺159.142

diğer mahalleler · benchmark (ilan medyanı değil)

KOMŞU M² EN YÜKSEK

₺243.617

fiziksel benchmark

GÖRELİ KONUM

5/6

komşu bu mahalleden düşük · ort.'ya göre +%31.7

GERÇEK İLAN ÖRNEKLERİ (46 İLAN · MAHALLE KADEMESİ)

İLAN	FİYAT	M ²	M ² FİYAT	ODA · KAT	PIYASA FARKI	KAYNAK
Fenerbahçe Büyük Konak Re...	₺48.000.000	199 m ²	₺241.206	4+1 · 11. Kat	-9.8%	İlan Sitesi A
Turyap'tan Fenerbahçe'de ...	₺49.950.000	185 m ²	₺270.000	4+1 · 5. Kat	+0.9%	İlan Sitesi A
Turyap'tan Dalyan Sahile ...	₺19.950.000	90 m ²	₺221.667	2+1 · 2. Kat	-17.2%	İlan Sitesi A
Turyap'tan Fenerbahçe'de ...	₺29.950.000	135 m ²	₺221.852	3+1 · 2. Kat	-17.1%	İlan Sitesi A
Yetkili Orion Cadde'den 3...	₺57.000.000	150 m ²	₺380.000	3+1 · 8. Kat	+42.0%	İlan Sitesi A
Orion Cadde 'den Kalamışt...	₺98.750.000	230 m ²	₺429.348	4+1 · 10. Kat	+60.5%	İlan Sitesi A

Yayında olan gerçek ilanlar (son kontrol ≤ 24 saat); piyasa farkı bölge m² medyanına (₺267.556) göre. İlan başlıkları kaynağa bağlanır. Kaynak: fiziksel ilan verisi.

Pro X · Fenerbahçe emsallerini gerçek ilan/işlem verisinden derler; Konut için yoğunluk ve fiyat bandı bu sayfada.

① Kaynak: komşu mahalleler aynı ilçede güncel m² verisi olan, mahalle merkez koordinatına coğrafi olarak en yakın mahallelerdir (mesafe km); m² değerleri fiziksel benchmark, emsal özeti bu mahallenin doğrulanmış ilan verisi. İki evren farklıdır; her ikisi de bu mahallenin beklenen m² değerine göre konumlandırılır. Bant sınıfları deterministik hesaplanır; veri olmayan alan gösterilmez.

Temsili Emsal Karşılaştırma

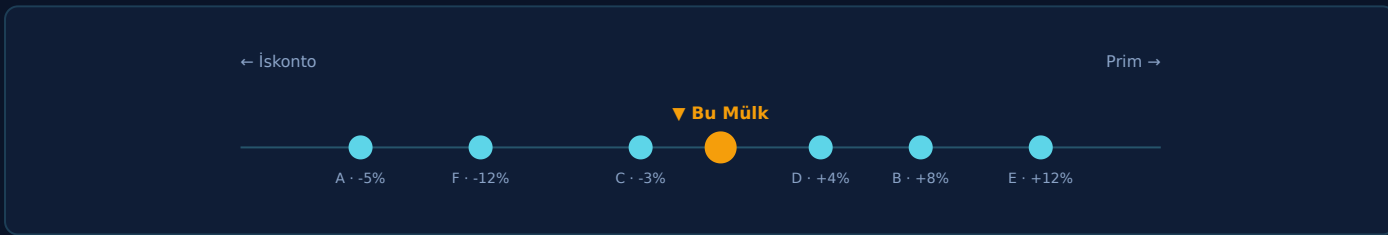
Fenerbahçe bölgesinde benzer özelliklere sahip 6 TEMSİLİ emsal profilinin karşılaştırması — emsal profilleri temsili senaryodur (doğrulanmış ilan değildir; gerçek emsal Bölüm 10'da).

EMSAL	M ²	KAT	YAŞ	M ² FİYAT	Δ SAPMA
A · Aynı mahalle, +5 yaş bina	95 m ²	3	12 yaş	₺207.331	-5%
B · Komşu mahalle, yeni proje	110 m ²	5	2 yaş	₺235.703	+8%
C · Aynı site, alt kat	120 m ²	1	8 yaş	₺211.696	-3%
D · Aynı site, üst kat	120 m ²	12	8 yaş	₺226.973	+4%
E · Komşu sokak, denize yakın	105 m ²	4	10 yaş	₺244.433	+12%
F · Aynı bölge, kat 1-2	115 m ²	2	15 yaş	₺192.054	-12%

KARŞILAŞTIRMA NOTU

Emsallere göre değer sapması, bina yaşı, kat, manzara, denize yakınlık ve site içi konum gibi faktörlerle açıklanır. Bu rapordaki **₺218.244** m² beklentisi, temsili emsal profilleriyle tutarlıdır.

EMSAL FİYAT DAĞILIM GÖRSELLEŞTİRME



İSTATİSTİKSEL ÖZET

TEMSİLİ PROFİL

6

senaryo (doğrulanmış ilan değil)

ORTALAMA SAPMA

±%7.0

temsili senaryo ortalaması

MEDYAN FİYAT

₺219.335

temsili profil medyanı (gerçek: Böl. 10)

SAPMA ARALIĞI

±%12

temsili senaryo bandı

EMSAL KALİTE ENDEKSİ

YAŞ ARALIĞI

2-15 yıl

Bina yaş dağılımı

M² ARALIĞI

95-120 m²

Karşılaştırılabilir alan

KAT ÇEŞİTLİLİĞİ

1-12. Kat

Geniş örneklem

EMSAL PROFİLLERİ HAKKINDA

Bu sayfadaki A-F profilleri, kategoriye özgü kriterleri (bina yaşı, kat, manzara, denize yakınlık ve site içi konum) yansıtan **temsili senaryolardır**; doğrulanmış gerçek ilan değildir. Bu mahallenin **gerçek ilan emsali ve medyanı Bölüm 10'da** fiziksel kaynaktan sunulur.

⚠ Bu sayfadaki emsaller **TEMSİLİ senaryodur** (doğrulanmış gerçek ilan değildir). Doğrulanmış ilan sayısı ve gerçek m² istatistikleri Bölüm 10'da fiziksel kaynaktan gelir.



Bölgesel Momentum

Fenerbahçe bölgesinde fiyat momentumu, tapu talep ivmesi ve komşu mahallelere göre konum — fiziksel veri sunucusu.

MOMENTUM ENDEKSİ (12 AYLIK DEĞİŞİME DAYALI)

Yavaş

Dengeli

Hızlı

91/100

FİYAT DEĞİŞİMİ (YILLIK)

+%27.4

fiziksel trend

KOMŞU KONUMU

+%31.7

benchmark ort.

POTANSİYEL SINIFI

Yüksek

fiziksel sınıf · ilçe kademesi

MOMENTUM ENDEKSİ

91/100

yıllık değişim bazlı

MOMENTUM BİLEŞENLERİ

—
—
↑ +%1,0
doğrulanmış veri yok

—
—
↑ +%1,0
doğrulanmış veri yok

—
—
↑ +%1,0
doğrulanmış veri yok

—
—
↑ +%1,0
doğrulanmış veri yok

Son 12 Ay · Ay-Ay Değişim

%

%3,1

Kas 2025

%3,9

Ara 2025

%2,0

Oca 2026

%3,5

Şub 2026

%2,1

Mar 2026

%2,1

Nis 2026

%2,8

May 2026

-%27,6

Haz 2026

%30,0

Tem 2026

%9,4

Ağu 2026

%0,3

Eyl 2026

%1,7

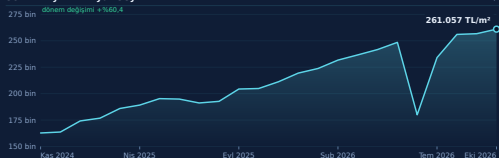
Eki 2026

en düşük -%27,6 · en yüksek %30,0

60 aylık fiziksel seriden türetildi

düşük  yüksek

Son 24 Ay · m² Fiyat Seyri



BOYUT	DEĞER	YORUM	KAYNAK
Fiyat Momentumu (12 ay)	+%27.4	↑ Güçlü Yukarı Yön	fiziksel trend
Komşu Mahallelere Göre Konum	+%31.7	Üst bant	benchmark · ilçe kademesi
5 Yıllık Değer Artışı	%450	potansiyel: Yüksek	yatırım · ilçe kademesi

MOMENTUM YORUMU

Fenerbahçe bölgesinin fiyat momentumu **+%27.4**, komşu mahalle ortalamasına göre konumu **+%31.7**. Momentum endeksi fiziksel yıllık değişime dayanır; ilan görüntülenme gibi doğrulanmamış sinyaller kullanılmaz.

ProX momentum · Fenerbahçe Konut için yıllık +%27.4, trend ↑ Güçlü Yukarı Yön — deterministik gösterge.

④ Kaynak: fiziksel trend serisi + tapu satış serisi (ilçe kademesi) + komşu mahalle benchmark'ı. Momentum endeksi 0-100 ölçeğinde gösterilir; tahmin değildir.

Demografik Etkiler

Fenerbahçe bölgesinin nüfus, yaş ve ilçe göstergeleri — fiziksel veri sunucusu (mahalle + ilçe kademesi).

YAŞ ORTALAMASI

38,7

mahalle kademesi

ALTYAPI SKORU

61

ilçe kademesi

ENDEKS GÖSTERGELERİ

Eğitim Seviyesi Dağılımı

pay (%)

Eğitim Düzeyi

%29

%11

%30

%24

%6

İlkokul

Ortaokul

Lise

Üniversite

Lisansüstü

Kaynak: TUIK

trend verisi yok
doğrulanmış veri yok

trend verisi yok
doğrulanmış veri yok

trend verisi yok
doğrulanmış veri yok

trend verisi yok
doğrulanmış veri yok

ALTYAPI SKORU

61

ilçe kademesi

MAHALLE GÖSTERGELERİ

GÖSTERGE	DEĞER	KADEME
Nüfus	25.902	mahalle kademesi
Yaş Ortalaması	38,7	mahalle kademesi

İLÇE GÖSTERGELERİ

GÖSTERGE	DEĞER	KADEME
Bölge	Marmara	ilçe kademesi
İlçe Alanı	25 km²	ilçe kademesi
Altyapı Skoru	61	ilçe kademesi
Araç Sahipliği	60,8	ilçe kademesi

DEMOGRAFİK YORUM

Fenerbahçe için fiziksel demografi kayıtlarında yaş ortalaması 38,7, ilçe bölge sınıfı 'Marmara' olarak ölçülmüştür; gayrimenkul talebini bu göstergeler şekillendirir.

ⓘ Kaynaklar ve kademeler: nüfus ve yaş ortalaması mahalle kademesi **yaklaşık** göstergedir (resmi ADNKS mahalle verisi değildir); mahalle gelir / eğitim / işsizlik göstergeleri resmi mahalle kaynağı olmadığından gösterilmez; bölge, ilçe alanı, altyapı skoru ve araç sahipliği ilçe kademesidir. Dağılım grafikleri yalnız fiziksel dağılım verisi varsa çizilir; tahminle çizilmez.

Sosyal Yaşam & Çevre

Fenerbahçe bölgesinde güvenlik, erişim ve sosyal donatı sayımları — tüm değerler fiziksel veri sunucusundan.

GÜVENLİK ENDEKSİ

56,9

il+ilçe kademesi

ALTYAPI SKORU

61

ilçe kademesi

PARK / ORMAN MESAFESİ

1,4 km

mahalle kademesi

HASTANE MESAFESİ

0,9 km

mahalle kademesi

OKUL SAYISI

65

ilçe kademesi

HASTANE SAYISI

332

il kademesi

AVM SAYISI

134

il kademesi

METRO İSTASYONU SAYISI

5

il kademesi

SOSYAL DONATI YOĞUNLUĞU · ADET

Okul	<div></div>	65
Hastane	<div></div>	332
AVM	<div></div>	134
Metro İstasyonu	<div></div>	5
Üniversite	<div></div>	1

Çubuk uzunluğu en yüksek sayıma oranlıdır; il ve ilçe kademeleri karışık olabilir (tabloda etiketli).

SOSYAL DONATI SAYIMI (POI)

TESİS	ADET	KADEME
Okul	65	ilçe kademesi
Hastane	332	il kademesi
Metro İstasyonu	5	il kademesi
AVM	134	il kademesi
Üniversite	1	ilçe kademesi

GÜVENLİK GÖSTERGELERİ

GÖSTERGE	DEĞER	KADEME
Güvenlik Endeksi	56,9	il+ilçe kademesi
Cinayet (100 bin kişi)	1,3	il+ilçe kademesi
Silahlı Saldırı (100 bin kişi)	1,8	il+ilçe kademesi

İL GENELİ ALTYAPI (ULAŞIM · SAĞLIK · EĞİTİM)

METRO HATTI

12

il kademesi

METRO İSTASYONU

189

il kademesi

METROBÜS HATTI

1

il kademesi

HASTANE

234

il kademesi

HASTANE YATAĞI

52.000

il kademesi

ECZANE

5.200

il kademesi

AİLE HEKİMİ

6.500

il kademesi

ÖĞRENCİ / ÖĞRETMEN

15,4

il kademesi

SINIF / ÖĞRENCİ

30

il kademesi

ÇEVRE YORUMU

Fenerbahçe için fiziksel kayıtlarda güvenlik endeksi **56,9/100** (il+ilçe kademesi), en yakın park/orman **1,4 km**, hastane **0,9 km**, **65** okul ve **332** hastane sayımı ölçülmüştür; sosyal donatı erişimi ve güvenlik düzeyi konut talebinin niteliksel sürücüleridir.

④ Kaynak: Güvenlik endeksi açık akademik veri seti (2025, il kademesi); POI sayımı + mesafe fiziksel kayıt (ilçe kademesi). Skorlar saha tahmini değil, fiziksel sayım/endeks kayıtlarıdır; veri olmayan alan gösterilmez.

Risk Analizi

Fenerbahçe bölgesi için deprem, fay, yapı stoğu ve yatırım riski — tüm değerler fiziksel veri sunucusundan.

DEPREM RİSKİ

2. derece · Yüksek

Bölgesel deprem tehlike derecesi · il kademesi

FAY RİSKİ

Çok Yüksek

Kuzey Anadolu Fay Hattı · il kademesi

FAY MESAFESİ

58,1 km

Uzak = düşük etki · mahalle kademesi

YATIRIM RİSKİ

Orta

Fiziksel yatırım göstergesi · il kademesi

YAPI STOĞU YAŞ DAĞILIMI (İL KADEMESİ)

YAPIM DÖNEMİ	PAY	DAĞILIM
1999 Öncesi (deprem yönetmeliği öncesi)	%45	<div></div>
1999 - 2018	%38	<div></div>
2018 Sonrası (güncel yönetmelik)	%17	<div></div>

RISK NOTU

Fiziksel kayıtlara göre deprem tehlike derecesi **2. derece · Yüksek**, en yakın diri fay **Kuzey Anadolu Fay Hattı** (58,1 km), yapı stoğunun **%45** kadarı 1999 öncesi. Bu göstergeler kesin risk veya garanti ifade etmez; yapı özelinde DASK, zemin etüdü ve yapı denetim raporu ile birlikte değerlendirilmelidir.

Pro X risk değerlendirmesi · Fenerbahçe Konut için piyasa, likidite ve trend sinyallerinden deterministik türetilir.

ERİŞİM & GÜVENLİK BAĞLAMI

HASTANE MESAFESİ

0,9 km

mahalle kademesi

ANA ULAŞIM MESAFESİ

4,9 km

mahalle kademesi

DENİZ / KIYI

kıyı ilçesi

mahalle kademesi

GÜVENLİK ENDEKSİ

56,9

il+ilçe kademesi

SİLAHLI SALDIRI (100 BİN)

1,8

il+ilçe kademesi

YATIRIM POTANSİYELİ

Yüksek

fiziksel sınıf · ilçe kademesi

RISK GÖSTERGELERİNİN RAPORDAKİ YERİ

GÖSTERGE	GÖZLENEN	RAPORDA KULLANIMI
Deprem derecesi	2. derece · Yüksek	Bölgesel risk değerlendirmesine, SWOT analizine ve karar matrisine yansır
1999 öncesi yapı	%45	Yapı stoğu değerlendirmesine yansır · riskli yapı tespiti sorgusu önerilir
Yatırım riski	Orta	Fiziksel sınıf (ilçe) · SWOT analizine yansır

RISK AZALTMA ÖNERİLERİ

RİSK BOYUTU	ÖNERİLEN AKSİYON
Deprem / Fay	DASK poliçesi, zemin etüdü ve yapı denetim raporunu sözleşme öncesi temin et
Yapı Stoğu	1999 öncesi yapılarda riskli yapı tespiti / güçlendirme geçmişini sorgula
Likidite	İlan yoğunluğu ve doğrulanmış emsal sayısını (Emsal Yoğunluğu bölümü) dikkate al
Bölgesel	Komşu mahalle emsalleriyle (fiziksel benchmark) çapraz doğrula

⚠ Kaynak: Fiziksel veri altyapısı · deprem + mesafe + yatırım. Bireysel yatırım kararları için bu bölüm tek başına yeterli değildir.

—
—
trend verisi yok
doğrulanmış veri yok

—
—
trend verisi yok
doğrulanmış veri yok

—
—
trend verisi yok
doğrulanmış veri yok

—
—
trend verisi yok
doğrulanmış veri yok

Potansiyel Analizi

Fenerbahçe bölgesinin değer artışı, yatırım riski, potansiyel sınıfı ve makro endeks görünümü — fiziksel veri sunucusu.

BOYUT	DEĞER	KADEME	AÇIKLAMA
5 Yıllık Değer Artışı	%450	il kademesi	Fiziksel yatırım göstergesi
Yatırım Riski	Orta	il kademesi	Fiziksel risk sınıfı
Potansiyel	Yüksek	il kademesi	Fiziksel sınıf · ilçe kademesi
TCMB Konut Fiyat Endeksi	239,4 · 2026-09 · 2023=100	ulusal kademesi	Makro konut endeksi (TCMB KFE)
Altyapı Skoru	61	ilçe kademesi	İlçe altyapı düzeyi
Raylı Sistem	12 hat · 189 istasyon	il kademesi	İl geneli ağ

POTANSİYEL YORUMU

Fenerbahçe için fiziksel kayıtlar son 5 yılda %450 değer artışı, potansiyel sınıfı **Yüksek**, yatırım riski **Orta**, TCMB konut fiyat endeksi **239,4** göstermektedir. Bu göstergeler geçmiş/mevcut ölçümdür; gelecek getirisi garanti etmez.

PROJEKSİYON BAĞLANTISI (5 YIL · M² FİYAT · SENARYO BAZLI)

5 YIL · DÜŞÜK MOMENTUM

+%68.2

₺367.091 · 5. yıl m²

5 YIL · MEVCUT TREND

+%140.4

₺524.757 · 5. yıl m²

5 YIL · GÜÇLÜ TREND

+%235.6

₺732.468 · 5. yıl m²

GÖSTERGELERİN RAPORDAKİ YERİ

GÖSTERGE	GÖZLENE N	RAPORDA KULLANIMI
Potansiyel sınıfı	Yüksek	Fiziksel sınıf, uzun vadeli getiri ve güncel trend birlikte değerlendirilir · karar matrisine yansır
5 yıllık değer artışı	%450	SWOT fırsat değerlendirmesi · uzun vade çerçevesi (3-5 yıl)
Altyapı skoru	61	SWOT analizine ve karar matrisine yansır
TCMB konut endeksi	239,4	Makro bağlam (ulusal) · karşılaştırma referansı

POTANSİYEL SÜRÜCÜLERİ

5 YILLIK DEĞER ARTIŞI

%450

il kademesi

ALTYAPI SKORU

61

ilçe kademesi

POTANSİYEL SINIFI

Yüksek

fiziksel sınıf · ilçe kademesi

YATIRIM RİSKİ

Orta

il kademesi

③ Kaynak: Fiziksel veri altyapısı · yatırım + makro + altyapı. Senaryo/olasılık tabloları yalnız fiziksel projeksiyon verisi geldiğinde gösterilir.

—

—

↑ +%1,0

doğrulanmış veri yok

—

—

trend verisi yok

doğrulanmış veri yok

—

—

trend verisi yok

doğrulanmış veri yok

—

—

trend verisi yok

doğrulanmış veri yok

SWOT Analizi

Fenerbahçe bölgesi için güçlü / zayıf yönler ile fırsat / tehdit haritası — maddeler fiziksel veri sinyallerine dayanır; sinyal yoksa madde yazılmaz.

Güçlü Yönler

- 5 metro istasyonu (il geneli raylı ağ)
- 65 okul · 332 hastane (il geneli POI sayımı)
- Hastaneye 0,9 km (ilçe)
- Pozitif fiyat momentumu +%27.4 (fiziksel trend)

Zayıf Yönler

- Yapı stoğunun %45 kadarı 1999 öncesi (il)
- Güvenlik endeksi 56,9/100 (il)

Fırsatlar

- 5 yıllık değer artışı %450 (ilçe)
- Yatırım potansiyeli sınıfı: Yüksek (ilçe)
- Güncel yönetmelik sonrası yapı payı %17 — yenilenen stok
- İl geneli 12 raylı hat · 189 istasyon
- Kıyı ilçesi

Tehditler

- Deprem tehlike derecesi: Yüksek (il)
- Kuzey Anadolu Fay Hattı · 58,1 km
- Faiz / kredi koşulları kaynaklı makro dalgalanma (genel)

SWOT DENGESİ

GÜÇLÜ YÖN

4

sinyal

ZAYIF YÖN

2

sinyal

FIRSAT

5

sinyal

NET DENG

Pozitif

bileşik değerlendirme

SİNYAL HARİTASI

SİNYAL	GÖZLENEN	KAYNAK	SONUÇ
Altyapı skoru	61	demografi · ilçe	tetiklenmedi
Metro istasyonu	5	POI · ilçe	✓ Güçlü
Üniversite mezunu oranı	bağlı değil	demografi · mahalle	veri yok
Hastane mesafesi	0,9 km	mesafe · ilçe	✓ Güçlü
Fiyat momentumu (12 ay)	+%27.4	fiziksel trend	✓ Güçlü yön
1999 öncesi yapı payı	%45	deprem · il	✓ Zayıf
İşsizlik oranı	bağlı değil	demografi · mahalle	veri yok
Güvenlik endeksi	56,9	güvenlik · il	✓ Zayıf
Talep seviyesi (tapu)	bağlı değil	tapu · ilçe	veri yok
Talep ivmesi (3 ay / 3 ay)	bağlı değil	tapu · ilçe	veri yok
5 yıllık değer artışı	%450	yatırım · ilçe	✓ Fırsat
Deprem tehlike açıklaması	Yüksek	deprem · il	✓ Tehdit

④ SWOT maddeleri fiziksel veri sinyallerine dayanır. Kaynak: Fiziksel veri altyapısı · deprem + demografi + altyapı + güvenlik + tapu + yatırım.

İstatistiksel Projeksiyon

Fiziksel yıllık değişimin (+%27.4) devam etmesi varsayımı altında 1-5 yıllık olası m² fiyat senaryoları.

Girdi: beklenen m² (₺218.244) + fiziksel trend (60 ay).

⚠ **Önemli:** Bu projeksiyonlar yalnızca geçmiş fiyat seyrinin istatistiksel devam varsayımına dayanır; olasılık ataması yapılmaz. Yatırım tavsiyesi niteliği taşımaz.

5 YIL · DÜŞÜK MOMENTUM

+%68.2

temkinli senaryo

5 YIL · MEVCUT TREND

+%140.4

baz senaryo

5 YIL · GÜÇLÜ TREND

+%235.6

iyimser senaryo

SENARYO (M ² FİYAT)	DÜŞÜK MOMENTUM	MEVCUT TREND	GÜÇLÜ TREND
1. Yıl	₺242.163	₺260.103	₺278.042
2. Yıl	₺268.704	₺309.990	₺354.226
3. Yıl	₺298.154	₺369.447	₺451.284
4. Yıl	₺330.832	₺440.307	₺574.936
5. Yıl	₺367.091	₺524.757	₺732.468

5. YIL TOPLAM DEĞER (120 M² BRÜT)

5. YIL · DÜŞÜK MOMENTUM

₺44.050.932

₺367.091/m² · 120 m²

5. YIL · MEVCUT TREND

₺62.970.881

₺524.757/m² · 120 m²

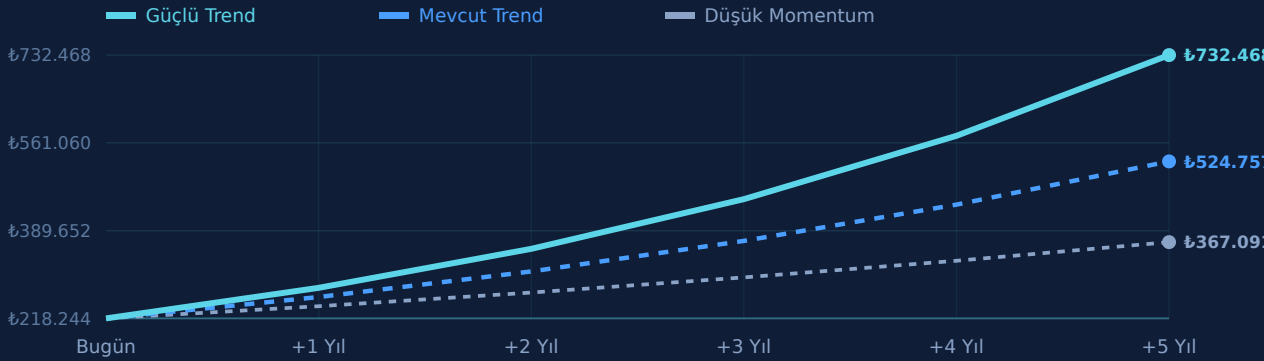
5. YIL · GÜÇLÜ TREND

₺87.896.180

₺732.468/m² · 120 m²

OLASI DEĞER SENARYOSU

1-5 YIL SENARYO EĞRİLERİ · M² FİYAT



SENARYO VARSAYIMLARI

- Düşük Momentum:** fiziksel yıllık değişimin belirgin biçimde yavaşladığı temkinli senaryo
- Mevcut Trend:** yıllık değişimin kısmen korunduğu baz senaryo
- Güçlü Trend:** yıllık değişimin sürdüğü iyimser senaryo
- Makroekonomik şok senaryoları ve 5 yıl ötesi bu projeksiyonun dışındadır; senaryolara olasılık atanmaz.

⚠ **Önemli:** Bu projeksiyon sadece **olası değer senaryosudur**. Getiri garantisi içermez; geçmiş performans gelecek getiriye garanti etmez.

—
—
trend verisi yok
doğrulanmış veri yok

—
—
↑ +%1,0
doğrulanmış veri yok

—
—
trend verisi yok
doğrulanmış veri yok

—
—
trend verisi yok
doğrulanmış veri yok

Kira Analizi

Fenerbahçe bölgesi kira bandı, getiri ve kiracı profili — kira değerleri yalnız fiziksel kira serisinden veya etiketli tahminden; seri yoksa kartlar gösterilmez.

AYLIK KİRA ARALIĞI

₺83.344

- ₺112.760 · ±%15

YILLIK BRÜT KİRA

₺1.176.624

120 m² · 12 ay

DEĞER TRENDİ (YILLIK)

+%27.4

satılık m² trendi (kira trendi kiralık raporda)

M² KİRA (AYLIK)

₺817

Kaynak: Fiziksel kira serisi

BRÜT KİRA GETİRİSİ

%4.49

yıllık kira / değer

AMORTİSMAN

22.3 yıl

değer / yıllık kira

KİRA TABLOSU (BRÜT → NET)

KALEM	TUTAR
Yıllık Brüt Kira	₺1.176.624
Vergi & Stopaj (≈%20 varsayım)	- ₺235.325
Aidat / Bakım (≈%5 varsayım)	- ₺58.831
Boşluk Riski (≈%5 varsayım)	- ₺58.831
Yıllık Net Kira (hesap)	₺823.637

KOMŞU MAHALLE KİRA KARŞILAŞTIRMASI

MAHALLE	AYLIK KİRA BANDI (120 M²)	BU MAHALLE FARKI
Bu Mahalle	₺83.344 - ₺112.760	Referans
Feneryolu 1,7 km	₺87.016 - ₺117.728	+4%
Zühtüpaşa 2,0 km	₺79.601 - ₺107.695	-4%
Caferağa 2,0 km	₺73.491 - ₺99.429	-12%
Caddebostan 2,1 km	₺100.164 - ₺135.516	+20%
Osmanağa 2,3 km	₺76.286 - ₺103.210	-8%
Eğitim 2,4 km	₺71.441 - ₺96.655	-14%

Pro X kira görünümü · Fenerbahçe Konut için kira aralığı ve getiri gerçek veriden deterministik hesaplanır.

KİRA GÖSTERGELERİNİN KAYNAĞI

GÖSTERGE	AÇIKLAMA	KAYNAK
Aylık Kira Bandı	120 m² için beklenen aylık kira aralığı	fiziksel kira serisi
Brüt Kira Getirisi	yıllık brüt kira / değer (satış)	kira serisi + beklenen değer
Amortisman	değer (satış) / yıllık brüt kira	kira serisi + beklenen değer
Net Kira	brüt kiranın vergi, aidat ve boşluk kesintileri sonrası	etiketli varsayım
Komşu Kira Bandı	coğrafi en yakın komşu mahallelerin kira m²'si × alan (aylık aralık)	fiziksel kira benchmark

KİRACI PROFİLİ (KATEGORİ SINIFI)

KİRACI PROFİLİ

Profesyonel

Aile + tek yaşayan

SÖZLEŞME SÜRESİ

12 ay

Tipik yenileme

KİRALIK PAZAR

Yoğun aktif kiralık

kategori tipik davranışı

① Kiracı profili / sözleşme süresi kategori sınıfı tanıımıdır (veri değil). Brüt→net kesinti oranları varsayımdır ve açıkça etiketlenir; kira seviyesi yalnız fiziksel seriden gelir.

ProX Analiz Yöntemi

Bu rapor nasıl üretildi? **ProX** fiziksel veri sunucusundan gelen katmanları işler; veri yoksa boş bırakır.

İŞLEM AKIŞI (BU RAPOR)

- Konum çözümleme**
İstanbul / Kadıköy / Fenerbahçe → kademe: mahalle
- Fiziksel veri çekimi**
9/9 enrich katmanı · trend 60 ay · tapu 0 ay · 6 komşu benchmark
- Kademe etiketi**
Veri tipi: Karma Veri — her kart il / ilçe / mahalle etiketi taşır
- Analiz**
Değer bandı (min / beklenen / max), tapu talep özeti, SWOT analizi ve karar matrisi
- Dürüstlük kontrolü**
Veri olmayan gösterge gösterilmez (tahminle doldurulmaz); oran varsayımları etiketli; doğrulanmamış toplam kayıt iddiası yok

KULLANILAN FİZİKSEL KATMANLAR

KATMAN	KADEME	DURUM
Deprem & Yapı Stoğu	il kademesi	Kullanıldı
Mesafe / Erişim	ilce kademesi	Kullanıldı
Altyapı	il kademesi	Kullanıldı
Güvenlik	il kademesi	Kullanıldı
Demografi	mahalle kademesi	Kullanıldı
Yatırım	ilce kademesi	Kullanıldı
Makro (TCMB)	il kademesi	Kullanıldı
Tapu Fiyat Endeksi	ilce kademesi	Kullanıldı
POI Sayımı	ilce kademesi	Kullanıldı

GÖSTERGE SÖZLÜĞÜ

GÖSTERGE	TANIM	BÖLÜM
Değer bandı	Beklenen değer etrafındaki min / beklenen / max aralığı	2 · 9
Talep seviyesi	Son ay tapu satışının yıllık ortalamaya göre durumu: Yoğun · Dengeli · Düşük	6 · 12 · 18
Momentum endeksi	Yıllık değişime dayalı 0-100 ölçekli gösterge	12
Aktivite endeksi	Son çeyrek tapu aktivitesinin yıllık ortalamaya göre durumu: Yoğun · Dengeli · Sakin	18
Potansiyel sınıfı	Fiziksel sınıf, uzun vadeli getiri ve güncel trend birlikte değerlendirilir	2 · 12 · 16 · 23
Genel skor	Karar matrisi boyutlarının bileşik değerlendirmesi; verisi olmayan boyut dahil edilmez	23

VERİ İLKESİ

Her sayfada **veri kaynağı**, **kademe etiketi** ve **seri uzunluğu** görünür. Oran varsayımı içeren tek hesap (brüt→net kira kesintileri) açıkça "varsayım" olarak etiketlenir. İlan-seviyesi davranış ölçütleri (satış süresi, pazarlık marjı) fiziksel sunucuya bağlanana kadar gösterilmez.

ⓘ Bu bölüm rapor içeriğinin özetidir; sayısal değerler bu raporun kendi veri setindedir.

Veri Altyapısı & Kaynak Künyesi

Bu rapordaki tüm bölgesel veriler fiziksel veri sunucusundan (Pro X deterministik işler; veri yoksa üretmez). Aşağıda bu rapor için gerçekten bağlanan katmanlar ve kademeleri yer alır.

9/9

BAĞLI VERİ KATMANI
bu rapor için

12

TAPU SERİSİ (AY)
aylık satış kaydı

60

FİYAT TRENDİ (AY)
m² fiyat serisi

6

KOMŞU MAHALLE
benchmark karşılaştırması

BAĞLI VERİ KATMANLARI

KATMAN	KADEME	DURUM
Deprem & Yapı Stoğu	il kademesi	Bağlı
Mesafe / Erişim	mahalle kademesi	Bağlı
Altyapı (ulaşım · sağlık · eğitim)	il kademesi	Bağlı
Güvenlik	il+ilçe kademesi	Bağlı
Demografi (mahalle + ilçe)	mahalle kademesi	Bağlı
Yatırım Göstergeleri	il kademesi	Bağlı
Makro (TCMB konut endeksi)	ulusal kademesi	Bağlı
Tapu Fiyat Endeksi	ilçe kademesi	Bağlı
POI Sayımı	ilçe kademesi	Bağlı

KAYNAK KÜNYESİ

VERİ	KAYNAK
Enrich kaynağı	Fiziksel veri sunucusu
Komşu mahalle kaynağı	Coğrafi en yakın mahalleler (merkez koordinatı, km)
m ² değer kaynağı	Değerleme analizi
Trend serisi kaynağı	Fiziksel 60-ay trend serisi

VERİ TAZELİĞİ

SERİ	SON DÖNEM / KAYNAK
Makro endeks tarihi	2026-09
Tapu serisi son dönem	2026-10
Fiyat trend serisi son dönem	2026-10
Komşu benchmark	Coğrafi en yakın mahalleler (merkez koordinatı, km)

VERİ İŞLEME KATMANLARI

KATMAN	İŞLEM
Veri Toplama	Fiziksel veri sunucusu — tapu, demografi, deprem, altyapı, güvenlik, POI, makro
Normalizasyon	Birim, m ² , dönem standardizasyonu; kademe etiketi (il / ilçe / mahalle)
Pro X Doğrulama	Deterministik hesap; veri olmayan gösterge gösterilmez, tahminle doldurulmaz
Endeks / Trend	Fiziksel trend serisi ve komşu mahalle benchmark'ı

ⓘ Bu sayfa doğrulanmamış toplam kayıt/kapsam iddiası içermez; yalnız bu raporda fiilen kullanılan katmanlar listelenir.

Konut Özellikleri

Değerlemeye konu konutun beyan edilen fiziksel ve kullanım özellikleri; yaşam kalitesi ve erişim kriterleriyle birlikte değerlendirilir. **Satılık**

BEYAN EDİLEN ÖZELLİKLER

ODA SAYISI

3+1

BULUNDUĞU KAT

4

BİNA YAŞI

12 yıl

SATILIK DEĞERLEME ODAKLARI

FİZİKSEL / KONUM KRİTERLERİ

- Oda sayısı, net / brüt alan ve kat konumu
- Bina yaşı, asansör, otopark ve yapı kalitesi
- Site içi yaşam, aidat ve yönetim düzeni
- Manzara, cephe ve ısınma tipi
- Okul, sağlık ve toplu taşıma erişimi

DEĞER VE GETİRİ KRİTERLERİ

- m² değer bandı ve emsal uyumu
- Brüt kira getirisi ve amortisman süresi
- 12 / 60 aylık değer artış trendi
- Likidite (ortalama satış süresi) ve pazarlık marjı
- Kredi uygunluğu ve tapu durumu

DEĞERLEME KÜNYESİ

KALEM	DEĞER
Tahmini m ² Değeri	₺218.244
Beklenen Toplam Değer	₺26.189.238
Değer Aralığı	₺23.832.207 - ₺28.546.269 (±%9)
m ² Aralığı	₺198.602 - ₺237.886
Veri Tipi	Karma Veri · 82/100

ⓘ Özellikler başvuru sahibinin beyanıdır; ProX yalnız beyan edilen alanları gösterir, eksik alanlar için varsayım üretmez. Resmi imar / tapu bilgisi ilgili kurumdan teyit edilmelidir.

Bölge Sahiplik Oranları

%

- | | | |
|-------------------|-------------|-------|
| 1 Konut Sahipliği | <div></div> | %38,7 |
| 2 Araç Sahipliği | <div></div> | %39,4 |

—
—
trend verisi yok
doğrulanmış veri yok

—
—
trend verisi yok
doğrulanmış veri yok

—
—
trend verisi yok
doğrulanmış veri yok

Veri Destekli Sonuç Değerlendirmesi

Fenerbahçe için fiziksel göstergelere dayalı karar matrisi, değer bandı ve vade görünümü.

GENEL BÖLGE YORUMU

Fenerbahçe bölgesi **↑ güçlü yukarı yön** momentumda seyreden, yerleşik konut karakterli bir bölgedir. Tahmini değer aralığı **₺23.832.207 - ₺28.546.269** bandında konumlanmaktadır. Veri tipi: **Karma Veri**.

KARAR MATRİSİ (FİZİKSEL GÖSTERGELERE DAYALI)

KARAR BOYUTU	SKOR (1-10)	DAYANAK	KAYNAK
Konum / Altyapı	6.1	ilçe altyapı skoru 61/100	demografi · ilçe
Trend Yönü	9.0	↑ Güçlü Yukarı Yön	fiziksel trend
Talep (tapu)	veri yok	veri yok	tapu · ilçe
Deprem Riski (ters)	4.0	tehlike: Yüksek	deprem · il
Potansiyel	9.0	Yüksek	yatırım · ilçe
Veri Kademesi	10.0	9/9 katman · Karma Veri	enrich
Genel Skor	7.6 / 10 — Güçlü Bölgesel Görünüm		

SKOR DAĞILIMI · 1-10 ÖLÇEĞİ

Konum / Altyapı	6.1 / 10
Trend Yönü	9.0 / 10
Talep (tapu)	veri yok
Deprem Riski (ters)	4.0 / 10
Potansiyel	9.0 / 10
Veri Kademesi	10.0 / 10

Çubuk uzunluğu skorun 10 üzerinden payıdır; verisi olmayan boyutlar çizilmez ve genel skora dahil edilmez.

KARAR DESTEK ÇERÇEVESİ

KISA VADE (6-12 AY)

Yükseliş eğilimi

fiyat serisi · son 3 ay +11.5%

ORTA VADE (1-3 YIL)

Destekleyici

fiziksel trend yönü

UZUN VADE (3-5 YIL)

Yüksek potansiyel

fiziksel yatırım göstergesi

KARAR BOYUTLARININ DAYANAĞI

BOYUT	DAYANAK
Konum / Altyapı	ilçe altyapı göstergeleri
Trend Yönü	fiziksel fiyat trendi (yön ve güç)
Talep	tapu satış yoğunluğu
Deprem Riski (ters)	deprem tehlike sınıfı (düşük risk yüksek skor)
Potansiyel · Veri Kademesi	fiziksel yatırım sınıfı ve rapora bağlanan veri katmanları

ⓘ Bu değerlendirme bir **yatırım tavsiyesi değildir**. Verisi olmayan gösterge "veri yok" olarak işaretlenir ve genel skora dahil edilmez; kişisel finansal durum, risk toleransı ve uzman görüşü ile birlikte değerlendirilmelidir.

—
—
trend verisi yok
doğrulanmış veri yok

—
—
trend verisi yok
doğrulanmış veri yok

—
—
trend verisi yok
doğrulanmış veri yok

—
—
trend verisi yok
doğrulanmış veri yok

RAPOR NO

PS-B8E96B4971

Tarih: 22.10.2026

KONUM

Fenerbahçe

Kadıköy / İstanbul

KATEGORİ · İŞLEM

Konut

Satılık

VERİ TİPİ

Karma Veri

9/9 fiziksel katman bağlı

Türkiye'nin Mahalle Bazlı Normalize Gayrimenkul Veri Hafızası.

Veri destekli analiz, bölgesel içgörü, veri kademesi modeli ve uzman + Pro X hibrit yaklaşımı ile karar destek platformu. Bu rapor 9/9 fiziksel veri katmanından deterministik üretilmiştir; her değer kademe etiketi taşır.

Kurumsal Çözümler & API

- ✓ **Pro X Karar Analizi** · 24 sayfa derin veri analizi + white-label rapor
- ✓ **EmlakEkspertizi.com Değerleme API** · Bankalar, sigorta ve yatırım fonları için mahalle bazlı endeks API
- ✓ **Bölgesel Veri Lisansı** · İl / ilçe / mahalle bazlı tarihsel veri seti
- ✓ **Özel Analiz Hizmetleri** · Portföy değerlendirme + risk analizi
- ✓ **Uzman + Pro X Hibrit** · SPK lisanslı değerlendirme yönlendirme

Kurumsal Bilgi Al →

WhatsApp Hızlı Talep

emlakekspertizi.com

TARİHSEL DERİNLİK

480M+

Veri kaydı

BÖLGE KAPSAMI

Fiziksel

Veri sunucusu (API)

VERİ HACMİ

3 Kademe

il · ilçe · mahalle etiketi

ANALİZ ÇEŞİDİ

Deterministik

veri yoksa üretmez

SONRAKİ ADIMLAR

1

Bandı doğrulatin

Bölüm 9'daki değer bandını SPK lisanslı değerlendirme uzmanı ile yerinde doğrulatin.

2

Belgeleri temin edin

Tapu kaydı, DASK, zemin etüdü ve yapı denetim raporunu sözleşme öncesi isteyin.

3

Güncel raporu alın

Tapu ve trend serileri aylık güncellenir; karar öncesi güncel raporu yeniden üretin.

FARK YARATAN ALTYAPI Fiziksel veri sunucusundan gelen tapu, demografi, deprem, altyapı, güvenlik, POI ve makro katmanları Pro X tarafından deterministik kurallarla işlenir; her değer il / ilçe / mahalle kademe etiketi taşır, eksik veri tahminle doldurulmaz.

YASAL UYARI Bu çalışma yalnızca bilgilendirme amaçlıdır. Resmi SPK gayrimenkul değerlendirme raporu değildir. Yatırım tavsiyesi niteliği taşımaz. Banka, tapu, kredi ve resmi işlemlerde kullanılamaz.