

SATILIK KONUT ELEKTRONİK DEĞERLEME RAPORU



Emel AKBAŞ

Bu Rapor Gayrimenkul Danışmanınızın Talebi Üzerine Üretilmiştir.

Adres: Şelale 1 Sok No 2 Sinanoba Mah Büyükçekmece İstanbul

Parsel Bilgisi: İstanbul, Büyükçekmece, Mimarsinan Mahallesi, 0 Ada, 3900 Parsel

Rapor Tarihi: 13.10.2026

Bu rapor, www.endeksa.com tarafından satış, saha çalışmaları ve internette yer alan verilere dayalı istatistiksel modelleme yöntemleri ile üretilmiştir ve sapmalar içerebilir. Raporunda yer alan bilgiler ve tahminler, varsayımsal olup herhangi bir taahhüt veya kesinlik içermez. Bu kapsamda buradaki bilgiler ve tahminler, müşteri için sadece tavsiye niteliğinde olup öngörü amaçlıdır; herhangi bir şekilde www.endeksa.com veya müşteriler için hukuki bağlayıcılığı olamaz. Bu bilgi ve tahminlerin bir yatırıma veya ticarete konu edilmesi halinde www.endeksa.com herhangi bir sorumluluk üstlenmez.





Yeni Nesil Gayrimenkul Uzmanı

ProjEkspert Gayrimenkul
Danışmanlık



Emel AKBAş

+90 530 877 86 29

emelakbas@projekspert.com

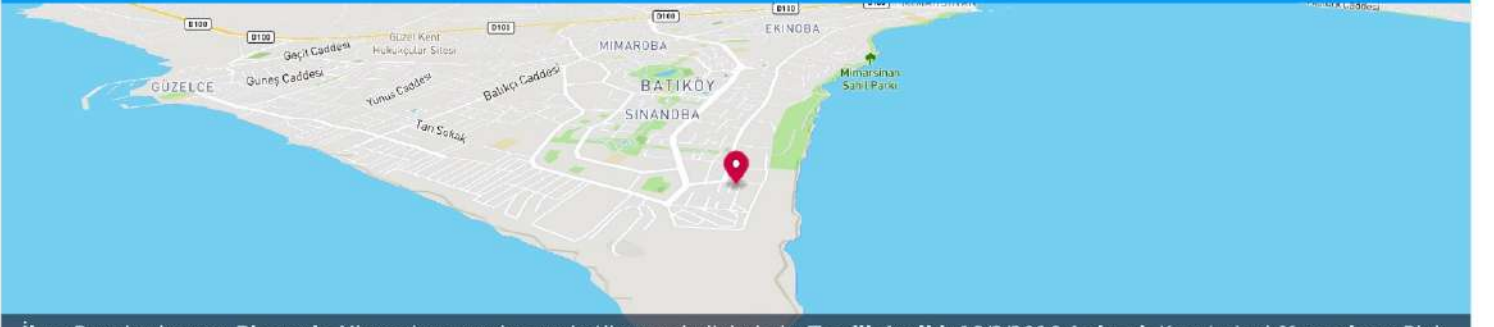
Hakkımda

YENİ NESİL GAYRİMENKUL UZMANI

ProjEkspert Danışmanlık; 20 yıllık gayrimenkul sektöru tecrübesi ile ticari/konut yatırım danışmanlığından, kiralama hizmetlerine, proje geliştirme ve pazarlama hizmetlerinden mülk yönetimine, hukuk, ekspertiz, konut kredisi, tapu/sözleşme işlemleri gibi yasal süreçlerin yönetiminden iç dekorasyon, mobilya ve peyzaj hizmetlerine kadar birçok konuda müşterilerine destek vermek üzere bir araya gelmiş emlak profesyonellerinden oluşmaktadır. Tamamı üniversite mezunu ve lisans sahibi 15 kişilik deneyimli kadrosuyla, Büyükçekmece bölgesinin en uzman gayrimenkul ofisi.

Benimsediđimiz 'Tam Kapsamlı Hizmet ilkesi ile sektörde ilk ve tek firma olarak; hem bireysel hem de kurumsal yatırımcılara, konut ve ticari gayrimenkul satış süreçlerinin her alanında, aktif bütünleşmiş hizmetler bütünü sunuyoruz.

Sektörün dinamiklerine hakim, dalgalanmaları, yükselen bölgeleri ve sektörel gelişmeleri takip eden ekibimiz ile minimum risk ve maksimum kazanç elde edebilmemiz adına doğru zamanda, doğru yönde bir yatırım yapabilmeniz için gerekli danışmanlık desteğini sağlıyoruz.



İlçe: Buyukcekmece Plan adı: Mimarsinan merkez ve batikoy mahalleleri uip Tasdik tarihi: 18/3/2016 Lejand: Konut alanı Yapı planı: Blok
Emsal: 0.50 Kat adedi: 2 Meriyet: 1

Konut Özellikleri



5+2



350 m²



0

Bölüm/Alan/Kat Bilgileri

Oda Sayısı	5
Salon Sayısı	2
Banyo Sayısı	5
Alan	350
Teras Alanı	50
Bahçe Alanı	250

Isıtma Sistemi

Doğalgaz/Kombi	✓
----------------	---

Cephe Durumu

Kuzey	✓
Güney	✓
Doğu	✓
Batı	✓

Manzara

İstinat Duvarı	-
Yan Bina	-
Cadde/Sokak	-
Bahçe	-
Şehir	-
Göl	-
Deniz	✓
Boğaz	✓
Doğa	-

Bina Özellikleri

Bina

Konut Tipi	Müstakil	Bina Yaşı	0	Bina Kat Sayısı	3
Anayol Üzeri	✓	Cadde Üzeri	✓	Açık Otopark	✓
Site İçerisinde	-	Asansör	-	Kapalı Otopark	-
Spor Sahası/Salonu	-	Bina/Site Görevlisi	-	Açık Havuz	✓
Çocuk Oyun Parkı	✓	Güvenlik	✓	Kapalı Havuz	-
Jeneratör	-	Isı Yalıtımı	✓	Klima	✓
Şömine	-	Yapı Durumu	Bakımlı/Yenilenmiş	Kullanım Durumu	Boş

TAŞINMAZIN DEĞER/FİYAT ANALİZİ

131.750.000 ₺

Minimum Fiyat

Tahmini Satış Süresi: **0-3 Ay**

Birim Fiyat: 62.143 - 74.286 ₺ /m²

135.700.000 ₺

Tahmini Piyasa Değeri

Tahmini Satış Süresi: **3-6 Ay**

(Fiyatlandırmaya göre tahmini elden çıkarma süreleri)
101.500 - 120.500 ₺/ay

137.000.000 ₺

Maksimum Fiyat

Tahmini Satış Süresi: **6-12 Ay**

Geri Dönüş Süresi: 16 - 19 Yıl

Açıklama: Kullanıcı tarafından sağlanan bilgilere göre Endeksa tarafından önerilen Yaygın Piyasa Analizi Yöntemi ile raporlama yapılmıştır.

Pazardaki Değer Değişim Projeksiyonu

Bölgedeki Ortalama Pazarlama Süresi

3 Ay

Satılmayı Bekleyen Emsal Sayısı

104

Pazardaki Rekabet Durumu

Satıcı Pazarı

Güncel Emsal ilan Sayısı

40

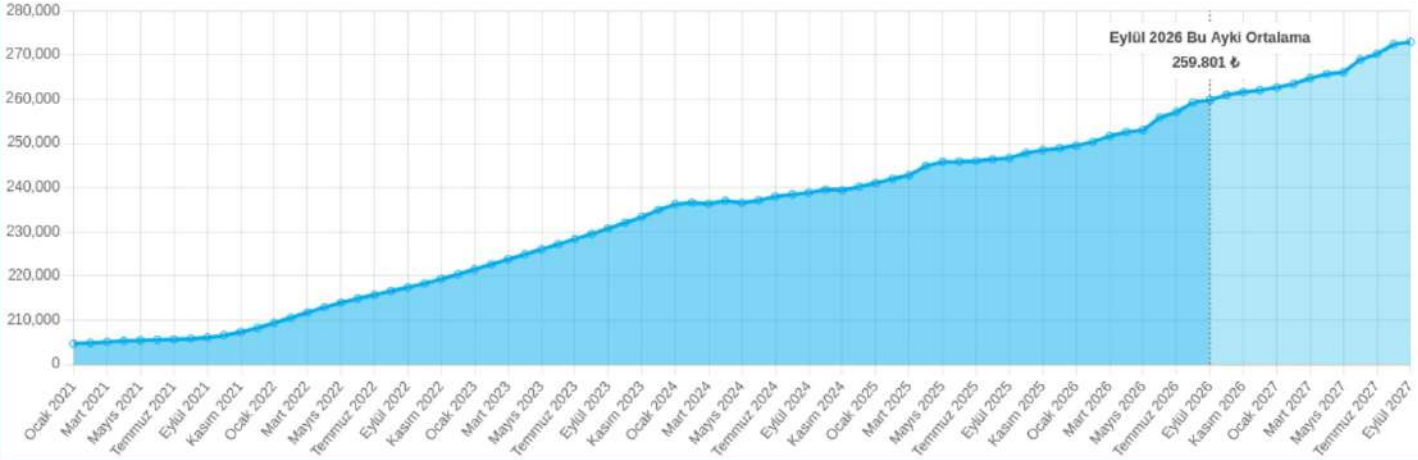
Ortalama Fiyat Değişikliği

%0.07

Satılık: Amortisman Süresi

20 Yıl

İstanbul, Büyükçekmece, Sinanoba - Satılık Konut m² Birim Fiyatları



Değişim *

1 Yıllık

2 Yıllık

4 Yıllık

1 Yıl Sonra

İstanbul

% 28,14 ▲

% 54,11 ▲

% 226,69 ▲

% 21,96 ▲

* Belirtilen süredeki değişim miktarıdır.

Toplam Getiri **

1 Yıllık

2 Yıllık

4 Yıllık

1 Yıl Sonra

İstanbul

% 36,46 ▲

% 71,05 ▲

% 277,80 ▲

% 30,42 ▲

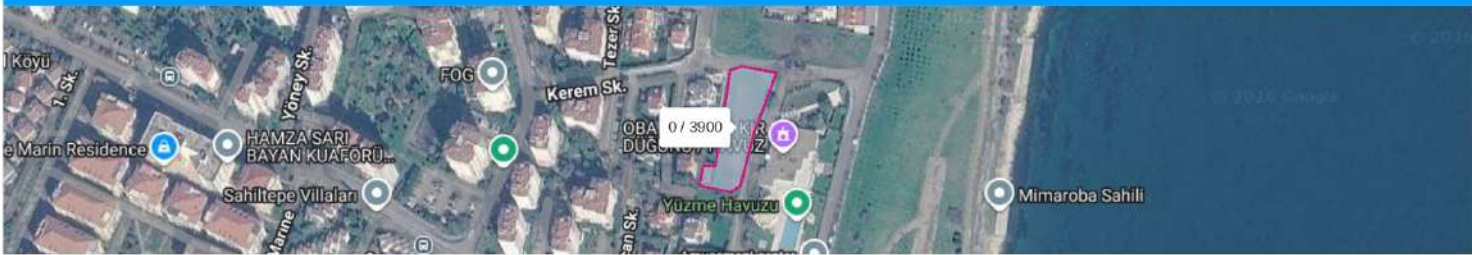
** Kira geliri de yansıtılarak hesaplanan getiri miktarıdır.

Değere Esas Bazı Emsaller

Mesafe (m)	Zaman (Gün)	Gayrimenkul Tipi	Mahalle	Bina Yaşı	Kat Segmenti	Toplam Kat	Alanı (m²)	Teras Alanı	Banyo Sayısı	Oda Sayısı	Değeri TL
250	30	Müstakil	Sinanoba	23	Ayrık	3	400	-	3	5+1	119.792.500
550	30	Müstakil	Sinanoba	28	Ayrık	3	250	-	2	5+1	117.400.000
600	30	Müstakil	Sinanoba	28	Ayrık	4	287	63	3	4+2	120.445.000
1000	30	Müstakil	Sinanoba	8	Ayrık	3	260	-	4	6+1	114.746.500
1150	30	Müstakil	Mimaroba	18	Ayrık	3	229	50	4	4+2	119.705.500

Şelale 1 Sok No 2 Sinanoba Mah Büyükçekmece İstanbul

İstanbul, Büyükçekmece, Mimaroba, Ada 0, Parsel 3900



Ada Parsel Bilgileri

Tapu Kaydı

İstanbul, Büyükçekmece, Mimaroba

Mevki

-

Ada/Parsel

0 / 3900

Alan

2.402 m²

Pafta

2

Nitelik

Tarla

Emel AKBAŞ

+905308778629

emelakbas@projekspert.com

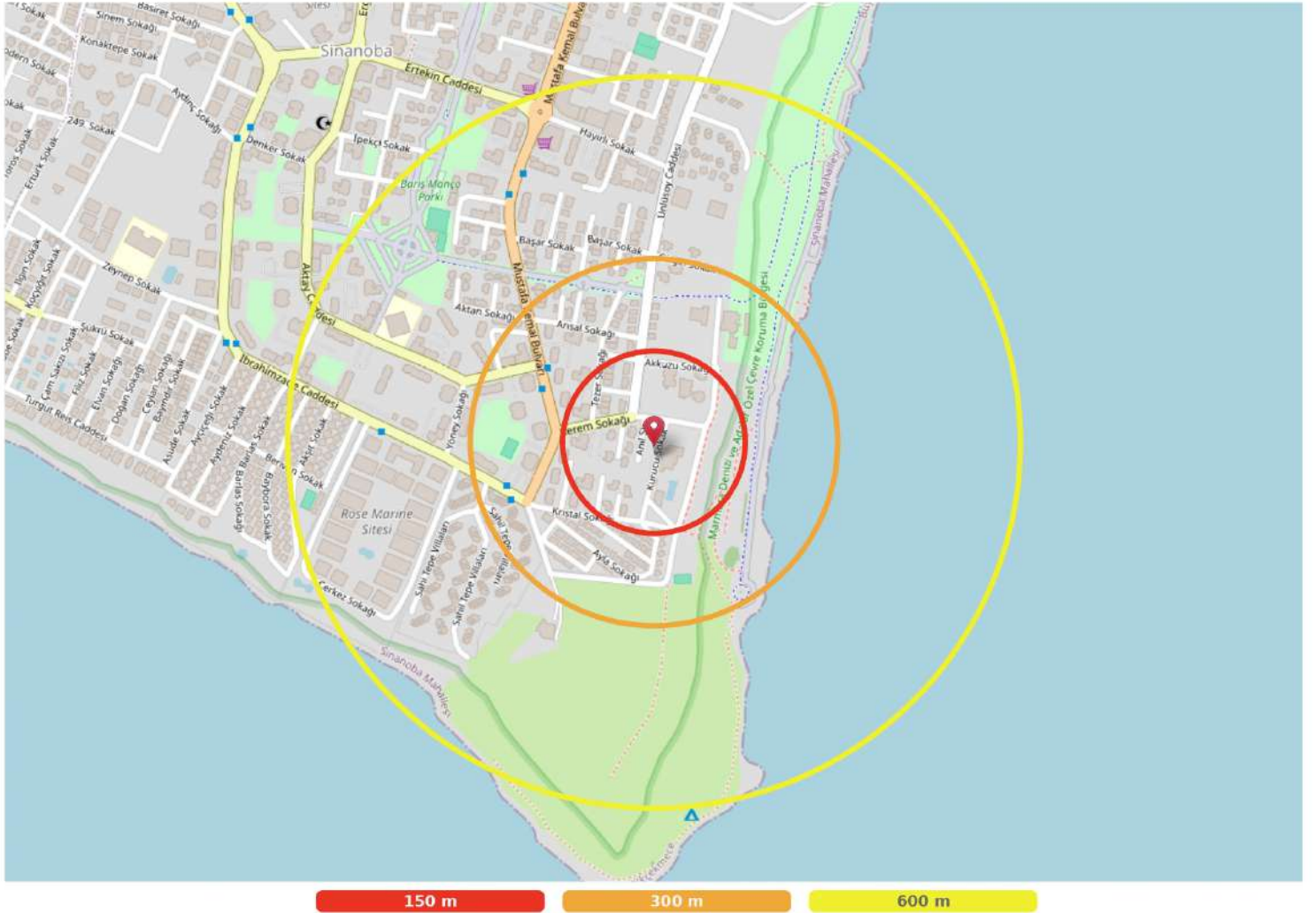
Taşınmazın Pazardaki Mevcut Emsaller Arasındaki Sıralaması

Mülkün m² birim fiyatına göre pazardaki diğەر emsaller arasındaki konumu aşağıda yer almaktadır.

	Mesafe (m)	Zaman (Gün)	Gayrimenkul Tipi	Mahalle	Bina Yaşı	Toplam Kat	Alanı (m²)	Oda Sayısı	Değeri TL
1	450	30	Müstakil	Sinanoba	23	4	450	6 + 2	116.900.000
2	250	30	Müstakil	Sinanoba	28	3	350	5 + 2	114.950.000
3	250	30	Müstakil	Sinanoba	28	4	334	5 + 2	115.000.000
4	300	30	Müstakil	Sinanoba	23	3	305	4 + 2	114.050.000
5	300	30	Müstakil	Sinanoba	23	3	350	6 + 1	118.250.000
6	850	30	Müstakil	Sinanoba	8	3	448	5 + 2	124.250.000
7	850	30	Müstakil	Sinanoba	8	3	440	5 + 2	124.000.000
8	250	30	Müstakil	Sinanoba	23	3	400	5 + 1	122.750.000
9	250	30	Müstakil	Sinanoba	31	2	300	6 + 1	118.000.000
10	300	30	Müstakil	Sinanoba	23	3	250	4 + 2	115.100.000
11	300	30	Müstakil	Sinanoba	28	3	264	5 + 2	117.000.000
12	300	30	Müstakil	Sinanoba	28	3	246	5 + 2	115.850.000
13	1000	30	Müstakil	Sinanoba	8	3	260	6 + 1	116.950.000
14	1050	60	Müstakil	Sinanoba	11	3	750	6 + 2	149.500.000
15	1050	30	Müstakil	Sinanoba	8	3	260	6 + 1	117.499.999
16	0	0	Müstakil	Sinanoba	0	3	350	5 + 2	123.750.000
17	550	30	Müstakil	Sinanoba	23	2	528	5 + 2	136.750.000
18	250	30	Müstakil	Sinanoba	28	3	350	6 + 1	124.900.000
19	550	30	Müstakil	Sinanoba	28	3	300	5 + 2	123.500.000
20	250	30	Müstakil	Sinanoba	28	3	380	5 + 2	129.900.000

	150m	300m	600m	Sinanoba	B�y�k�k�mece	�stanbul
Toplam N�fus (Ki�i)	578	2.166	6.642	15.883	280.528	15.701.602
Baskın Ya� Grubu	65+	65+	65+	65+	65+	40-44
Z Ku�a�ı (0-19)	135	502	1.540	3.681	75.249	4.166.983
Y Ku�a�ı (20-39)	147	548	1.681	4.018	81.407	5.105.843
X Ku�a�ı (40-59)	183	684	2.098	5.017	82.886	4.454.744
A+ SES* Oranı	11,96 %	11,87 %	11,88 %	12 %	7 %	7 %
A SES* Oranı	26,34 %	26,32 %	26,3 %	26 %	16 %	16 %
B SES* Oranı	27,04 %	27,05 %	27,07 %	27 %	27 %	25 %
C SES* Oranı	26 %	26,04 %	26,03 %	26 %	39 %	41 %
D SES* Oranı	8,67 %	8,73 %	8,73 %	9 %	11 %	11 %
Hane Geliri	144,984 �/Ay	144,984 �/Ay	144,984 �/Ay	144,984 �/Ay	97,713 �/Ay	106,348 �/Ay
Ki�i Ba�ı Gellir	49,950 �/Ay	49,950 �/Ay	49,950 �/Ay	49,950 �/Ay	30,344 �/Ay	32,888 �/Ay
Ki�i Ba�ı Gider	39,969 �/Ay	39,969 �/Ay	39,969 �/Ay	39,960 �/Ay	25,120 �/Ay	26,465 �/Ay
Konut	252 Ad.	944 Ad.	2.893 Ad.	6.918 Ad.	142.732 Ad.	6.687.424 Ad.
�yeri	10 Ad.	36 Ad.	110 Ad.	264 Ad.	15.901 Ad.	1.155.972 Ad.

*SES: Sosyo Ekonomik Statü



Kişi Başına Tüketim Harcamaları ₺/Ay

	150m	300m	600m	Sinanoba	Büyükçekmece	İstanbul
Gıda Harcaması	5099	5099	5099	5099	3222	3421
Alkol, Sigara ve Tütün	783	783	783	783	495	525
Giyim ve Ayakkabı	2126	2126	2126	2126	1336	1408
Konut ve Kira	8847	8847	8847	8847	5572	5889
Mobilya, Ev Aletleri ve Ev Bakım Hizmetleri	2374	2374	2374	2374	1491	1570
Sağlık	963	963	963	963	605	636
Ulaşım	10633	10633	10633	10633	6670	7007
Haberleşme	1479	1479	1479	1479	930	980
Eğitim ve Kültür	1139	1139	1139	1139	714	749
Eğitim Hizmetleri	1063	1063	1063	1063	663	690
Lokanta ve Oteller	3205	3205	3205	3205	2009	2109
Çeşitli Mal ve Hizmetler	2258	2258	2258	2258	1414	1481

Nüfusa Göre Tüketim Harcamaları ₺/Ay

	150m	300m	600m	Sinanoba	Büyükçekmece	İstanbul
Gıda Harcaması	2.947.222	11.044.434	33.867.558	80.987.417	903.861.216	53.715.180.442
Alkol, Sigara ve Tütün	452.574	1.695.978	5.200.686	12.436.389	138.861.360	8.243.341.050
Giyim ve Ayakkabı	1.228.828	4.604.916	14.120.892	33.767.258	374.785.408	22.107.855.616
Konut ve Kira	5.113.566	19.162.602	58.761.774	140.516.901	1.563.102.016	92.466.734.178
Mobilya, Ev Aletleri ve Ev Bakım Hizmetleri	1.372.172	5.142.084	15.768.108	37.706.242	418.267.248	24.651.515.140
Sağlık	556.614	2.085.858	6.396.246	15.295.329	169.719.440	9.986.218.872
Ulaşım	6.145.874	23.031.078	70.624.386	168.883.939	1.871.121.760	110.021.125.214
Haberleşme	854.862	3.203.514	9.823.518	23.490.957	260.891.040	15.387.569.960
Eğitim ve Kültür	658.342	2.467.074	7.565.238	18.090.737	200.296.992	11.760.499.898
Eğitim Hizmetleri	614.414	2.302.458	7.060.446	16.883.629	185.990.064	10.834.105.380
Lokanta ve Oteller	1.852.490	6.942.030	21.287.610	50.905.015	563.580.752	33.114.678.618
Çeşitli Mal ve Hizmetler	1.305.124	4.890.828	14.997.636	35.863.814	396.666.592	23.254.072.562

Önemli Konumlar

	500m	1000m	1500m	Sinanoba	Büyükçekmece	İstanbul
Okul	1	1	6	14	280	10000
Sağlık	-	1	6	9	222	10000
Yaşam	-	-	-	1	102	5147
Ulaşım	-	7	13	29	690	10000

Arazi Kullanım Haritaları (İstanbul, Büyükçekmece, Mimarşinan)

■ Maden Alanı ■ Spor Alanı ■ Su Toplama Alanı ■ Ulaşım Alanı ■ Arsa/Arazi Kullanımı
■ Yeşil Alan ■ Diğer (Endüstriyel, Ticari, Kamuya Açık, Askeri)

Konut Alanı Yoğunlukları:



*Arazi Kullanım Durumu Harita Lejandi

Arazi Kullanım Durumu



Ormanlık Alanlar



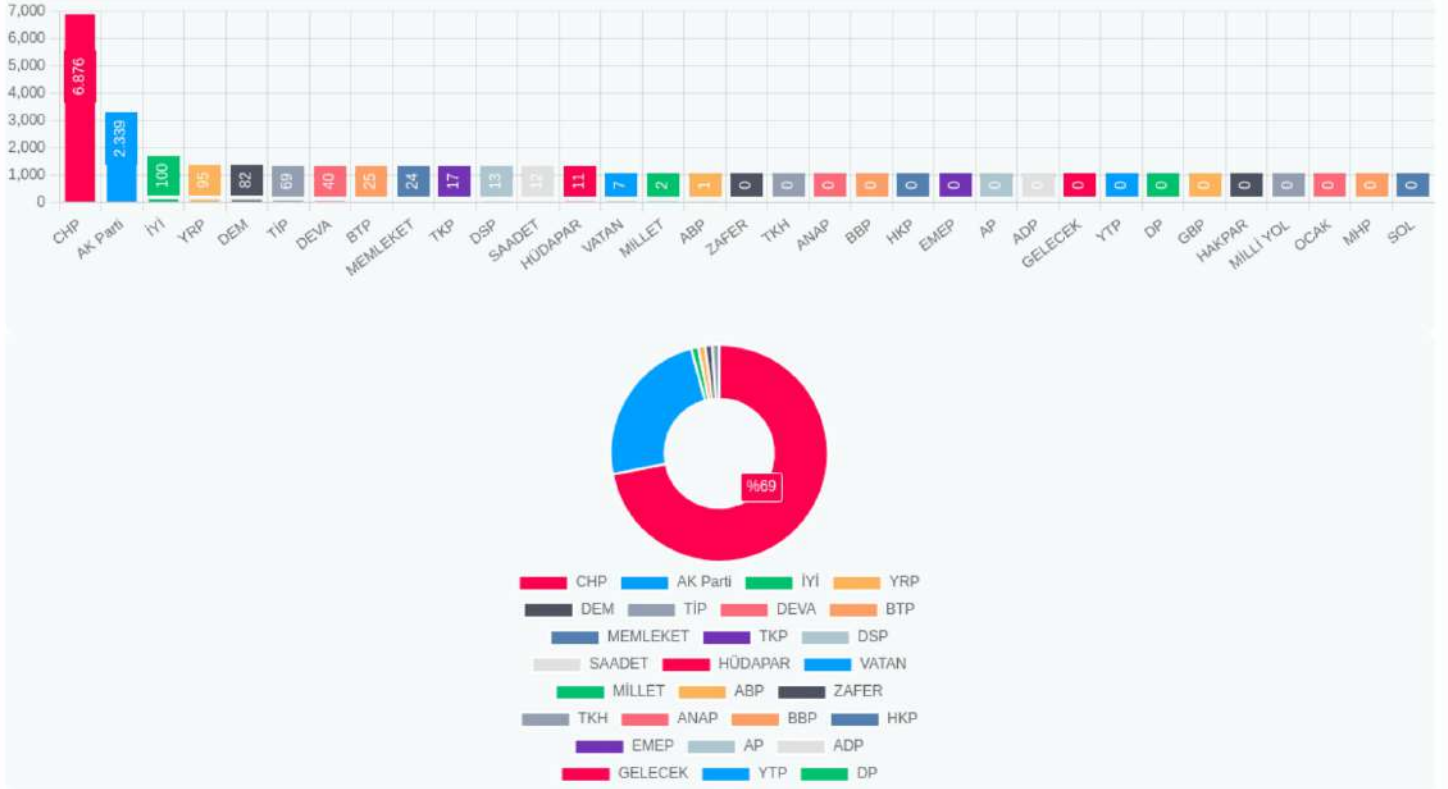
En yakın 8m

Tarım Alanları



En yakın 817m

İstanbul Bykkmece Sinanoba 2024 Yerel Seçim Belediye Başkanlığı



İstanbul Bykkmece Sinanoba 2024 Yerel Seçim Belediye Meclis yelięi

