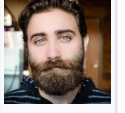


**TCSOR**Tapusor Gayrimenkul Analiz
Sağlıklı Gayrimenkul YatırımıRaporu Alan
Sinan ÖNER
Yönetici
sinan.oner@rsmart.com.tr
5418007474

Konut Raporu

İstanbul, Kadıköy, İbrahimağa

Rapor No: f43390f0-38b1-4062-8df9-b17a35e4d307

B+

NOT

Olumlu Yatırım
Profili

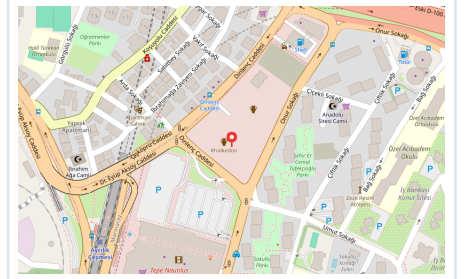
Nitelik Arsa

Ada 1421

Parsel 4

Yüzölçüm: 8.350,53 m²

Tarih: 23 Temmuz 2026, 01:41



GENEL PUAN

77

LOKASYON

75

FINANSAL

96

HUKUKİ

61

LİKİDİTE

84

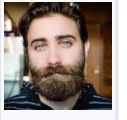
TCSOR Tapusor platformu tarafından 23 Temmuz 2026 tarihinde hazırlanan bu gayrimenkul analiz raporu, İstanbul / Kadıköy / İbrahimağa konumunda yer alan Ada 1421 Parsel 4 taşınmazını kapsamaktadır. Rapor; tapu, kadastr...

Sistemde henüz hazır olmayan bölümler

Parsel fotoğrafları

TCSORTapusor Gayrimenkul Analiz
Sağlıklı Gayrimenkul Yatırımı

Bu rapor 23.07.2026 tarihinde R-Smart Yazılım Danışmanlık A.Ş. için üretilmiştir.



İçindekiler

Konut Raporu — tam analiz paketi

GİRİŞ & KONUM

Kapak	.....
İçindekiler	.....
Şehir / İlçe / Yakın Gösterim	.....
Kadastral Durum	.....

DEĞERLEME & EMSAL

Emsal Analizi	.....
Değer Analizi	.....
Best-Use Analizi & Benzer İlanlar Haritası	.....
Benzer İlanlar (1)	.....
Benzer İlanlar (2)	.....
Parsel Kot ve Boyut	.....

TEKNİK & HUKUKİ

Teknik Analizler	.....
Hukuksal Durum Kontrolü	.....
Teknik & Plan Kontrolleri	.....

BÖLGESEL ANALİZ

Bölgesel Havadisler	.....
En Yakındaki Landmarklar (POI)	.....
Çevredeki Önemli Noktalar	.....
Çevredeki Önemli Projeler	.....

SOSYO-EKONOMİK

1	Sosyoekonomik	18
2	Bilgiler	.....
3	Sosyo-Ekonomik Durum	19
4	Genel Seçim (Hex)	20
	Seçim Merkezi (Hex)	21

HARİTA KATMANLARI

5	Yakın Çevre Tapu	22
6	Nitelik Analizi	.....
7	Popülerlik & Tapu Değişenler	23
8	Plan ve Kullanım Durumu	24
9	Satış Değer & Satış Hızı	25
10	Genel Ulaşım & Altlık	26
11	İmar Planı & CDP	27
12	Katmanı	.....

PIYASA & MALİYET

13	Yapay Zeka SWOT Analizi	28
	Segment	29
14	Dinamikleri (1)	.....
15	Segment Dinamikleri (2)	30
16	İnşaat Maliyet Analizi (1)	31
17	İnşaat Maliyet Analizi (2)	32

EKLER & ÖZET

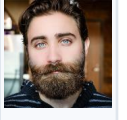
Çevredeki Danışmanlar	33
Sokaktan Görüntü	34
Tapu Belgesi	35
Ruhsat ve Yetki Belgeleri	36
İç Mekan Görselleri	37



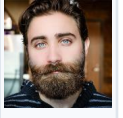
Konut Raporu

İstanbul, Kadıköy, İbrahimağa / Ada: 1421 Parsel: 4 / Yüz Ölçüm: 8.350,53 m²
R-Smart Yazılım Danışmanlık A.Ş.

Raporu Alan
Sinan ÖNER
Yönetici
sinan.oner@rsmart.com.tr
5418007474

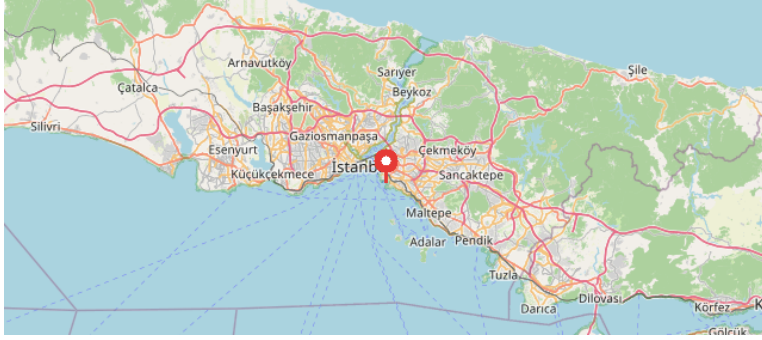


Dış Mekan Görselleri	38
Piyasa / Portföy İşlemleri	39
Yatırım Özeti	40
Kapak (Arka)	41

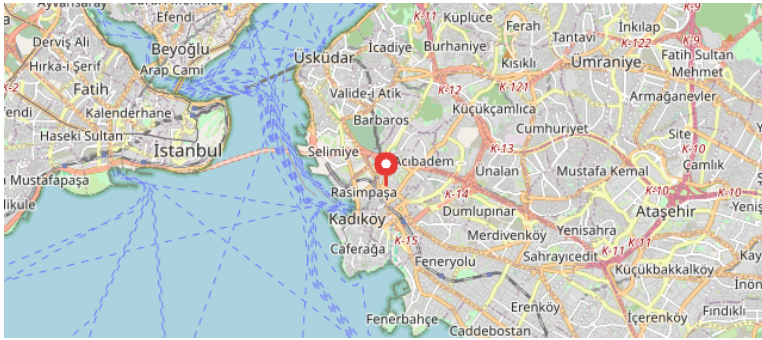


Şehir / İlçe / Yakın Gösterim

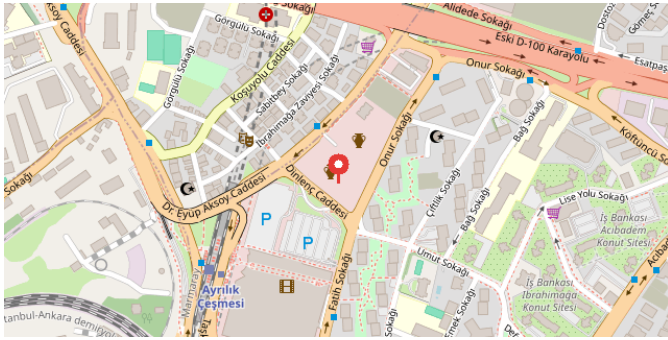
Şehir Ölçeği

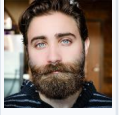


İlçe Ölçeği

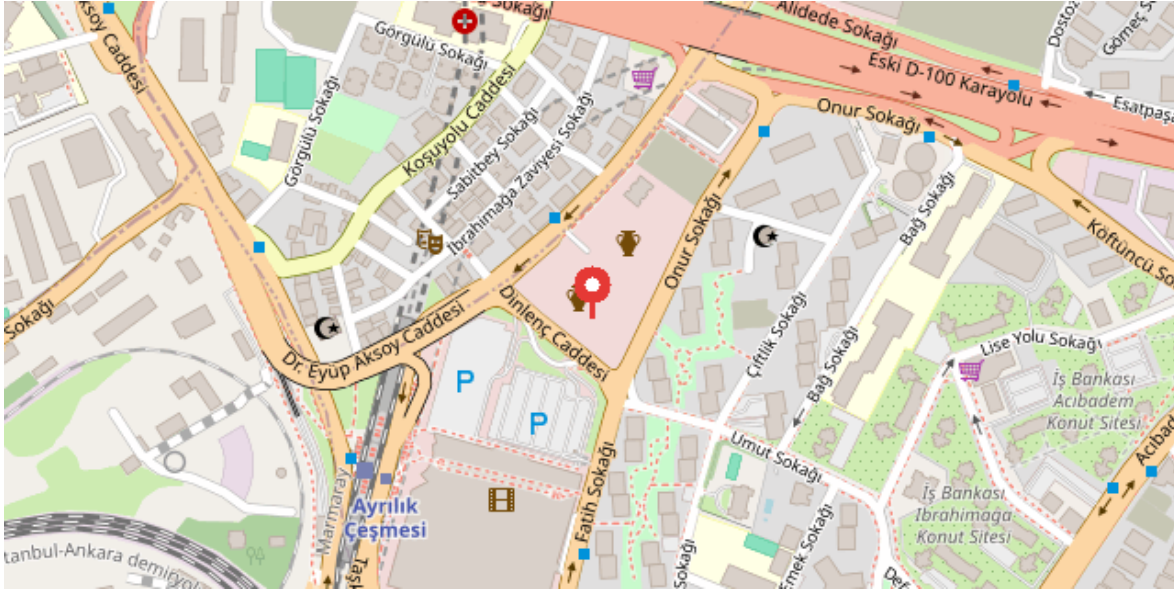


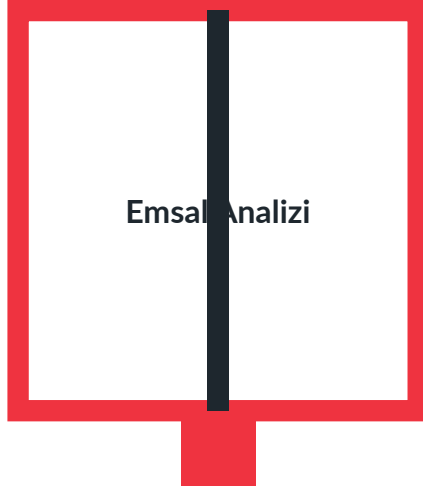
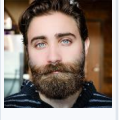
Mahalle Ölçeği



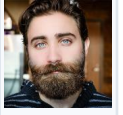
**Kadastral Durum**

İl	İstanbul
Pafta	296
İlçe	Kadıköy
Tapu Bölge	—
Mahalle/Köy	İbrahimağa
Nitelik	Arsa
Ada	1421
Parsel Alanı	8.350,53m ²
Parsel	4
Tapu Tipi	—

Parsel Haritası

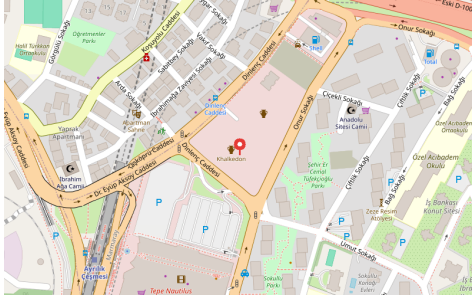


Mülkünüzün emsal değerlerini, kadastral bilgilerini, değer dağılımlarını ve yakın çevre emsal analizlerini inceleyebilirsiniz.



Değer Analizi

Konum



Emlak Durumu

Satılık

Kategori

Konut

Alt Kategori

Daire

Alan

8.351 m²

İmar Planı

Konut Alanı (Orta Yoğunluk) – Konut

m² Ortalama Fiyat **46.456 ₺**Hızlı Satış
341.380.000 ₺Piyasa Değeri
387.932.000 ₺Tok Satış
415.087.000 ₺

Hesaplama 5 emsal referansı ile üretilmiştir - Güven: %93

ARZ

Düşüşte

FIYAT

Yükselişte

GERİ DÖNÜŞ

15,6 Yıl

PIYASA HIZI

Hızlı

YATIRIM PUANI

77

İSTANBUL

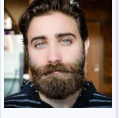
141.078 ₺/m²

KADIKÖY

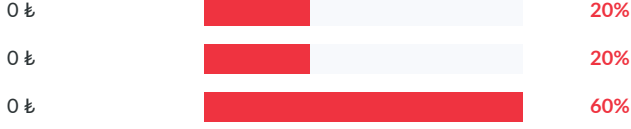
110.217 ₺/m²

İBRAHIMAĞA

114.626 ₺/m²



Fiyata Göre Değer Dağılımı



Yaşa Göre Değer Dağılımı



Best-Use Analizi

Son 12 Ay

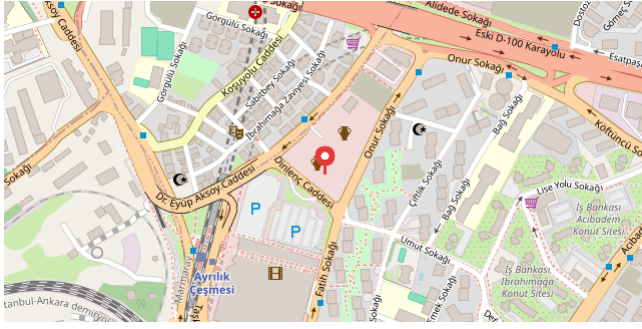
Yakın çevre ilan dağılımı

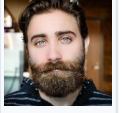
#	Durum	Kategori	Alt Kategori	Yaş	Ort. Fiyat	Ort. M ²	Ort. Rayiç
1	Satılık	Konut	Daire	6-10 Arası	0	0	0
2	Satılık	Konut	Daire	6-10 Arası	0	0	0
3	Satılık	Konut	Daire	6-10 Arası	0	0	0
4	Satılık	Konut	Daire	6-10 Arası	0	0	0
5	Satılık	Konut	Daire	6-10 Arası	0	0	0

Benzer İlanlar Haritası

İLAN 5 adet

Benzer İlanlar Haritası





Benzer İlanlar (1)

1
0 m

İLAN

0 ₺ · 0 m² · 0 ₺/m²
Kaynak: · Benzerlik %0

2
0 m

İLAN

0 ₺ · 0 m² · 0 ₺/m²
Kaynak: · Benzerlik %0

3
0 m

İLAN

0 ₺ · 0 m² · 0 ₺/m²
Kaynak: · Benzerlik %0

4
0 m

İLAN

0 ₺ · 0 m² · 0 ₺/m²
Kaynak: · Benzerlik %0

5
0 m

İLAN

0 ₺ · 0 m² · 0 ₺/m²
Kaynak: · Benzerlik %0



Konut Raporu

İstanbul, Kadıköy, İbrahimağa / Ada: 1421 Parsel: 4 / Yüz Ölçüm: 8.350,53 m²
R-Smart Yazılım Danışmanlık A.Ş.

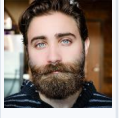
Raporu Alan

Sinan ÖNER

Yönetici

sinan.oner@rsmart.com.tr

5418007474

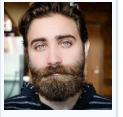


Benzer İlanlar (2)

Benzer ilan verisi yok

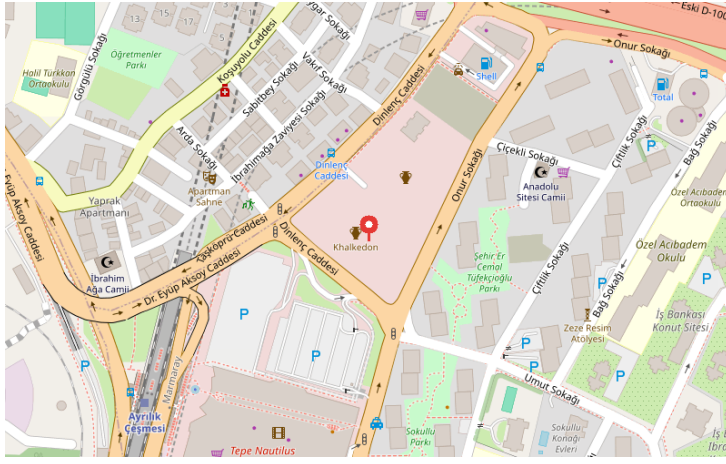
Finansal analiz emsal listesi sistemde bulunamadı. Haritadan parsel seçip finansal analizi çalıştırın.

Bu bölüm yalnızca sistemde kayıtlı gerçek veri ve görsellerle doldurulur; örnek/demo veri kullanılmaz.



Parsel Kot ve Boyut Bilgileri

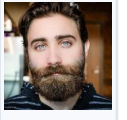
Parsel konumu (köşe kot katmanı henüz yok)



Parsel konumu (eni-boy ölçüm katmanı henüz yok)

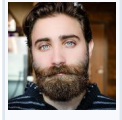


Alan	8.350,53 m ²
Çevre	371,8 m
En	125,2 m
Boy	132,5 m
Eğim	11,3% · Orta Eğimli
Kot	13,0 m



Teknik Analizler

Mülkünüzün sit alanı, orman alanı, kentsel dönüşüm, havamania, heyelan, zemin formasyonu, kamulaştırma, fay hattı, imar planı ve arazi kullanımı ile ilişkisini inceleyerek hukuksal ve teknik kontrollerini yapabilirsiniz.



Hukuksal Durum Kontrolü

UYUMLULUK

Orta

UYARI

1

MADDE

6

TAKYIDAT

0

HUKUKİ ÖZET

Birkaç mevzuat maddesi dikkat gerektiriyor. İmar ve tapu işlemlerinden önce uzman görüşü alın.

Yöntem: Kural tabanlı mevzuat eşleştirme (risk, imar, kadaströ verilerine göre) - Tahmini / kural motoru (resmi TAKBİS sorgusu değildir)

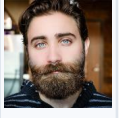
İlgili Mevzuat / Kurallar

Kod	Başlık	Seviye	Açıklama	Kaynak
6306	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	Uyarı	Yüksek deprem riski göstergesi. Riskli yapı tespiti, dönüşüm ve kentsel yenileme uygulamaları gündeme gelebilir. (Deprem risk skoru: 95)	Resmi Gazete / AFAD
7257	Olağanüstü Hal Kapsamında Depremle İlgili Kanun Hükmünde Kararnamenin Kaldırılması Hakkında Kanun	Bilgi	Deprem sonrası yapı denetimi, güçlendirme ve yıkım kararlarına ilişkin özel hükümler içerebilir. (Deprem bölgesi yapı stokları)	Resmi Gazete
3194	İmar Kanunu	Bilgi	Yapı ruhsatı, imar planına uygunluk, yapı kullanma izni ve imar uygulamalarını düzenler. (Plan fonksiyonu: Konut Alanı (Orta Yoğunluk))	Resmi Gazete
3402	Kadaströ Kanunu	Bilgi	Parsel sınırları, kadaströ tespiti ve tapu kayıtlarının uyumu. Sınır ihtilaflarında kadaströ mahkemesi süreci uygulanır. (İstanbul / Kadı...)	Resmi Gazete
4721	Türk Medeni Kanunu — Mülkiyet Hükümleri	Bilgi	Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, kaybedilmesi ve tapu siciline tescil esaslarını düzenler. (Tüm taşınmaz alım-satım ve devir işlemleri)	Resmi Gazete
2644	Tapu Kanunu	Bilgi	Tapu sicili, tescil ve terkin işlemleri ile kadaströ kayıtlarının hukuki geçerliliğini belirler. (Tapu işlemleri ve resmi kayıt doğrulaması)	Resmi Gazete

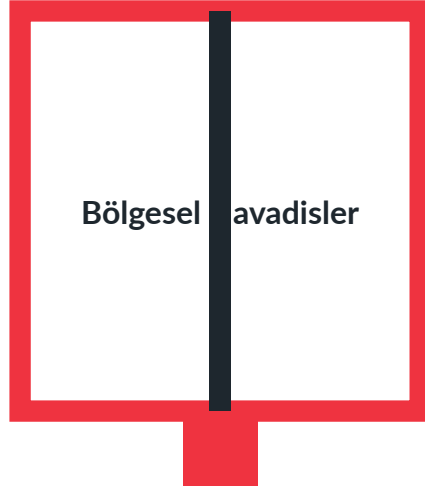
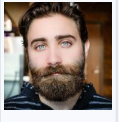
Tapu Takyidat / Şerh Durumu

Tür	Durum	Açıklama	Risk
Şerh	Tespit Edilmedi	CBS kaydında şerh beyanı görülmedi. TAKBİS ile teyit edin.	Düşük
Haciz	Belirsiz	Haciz bilgisi TKGM CBS parsel sorgusunda yer almaz; TAKBİS sorgusu gerekir.	Orta
İpotek	Tespit Edilmedi	Bağımsız bölüm/kat mülkiyeti kaydı yok; konut ipoteği düşük olasılık.	Düşük
Rehin	Belirsiz	Rehin bilgisi için tapu senedi ve TAKBİS sorgusu gerekir.	Orta

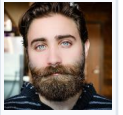
Not: Takyidat değerlendirmesi CBS/tapu alanlarından türetilir; resmi TAKBİS çıktısı yerine geçmez.

**Teknik & Plan Kontrolleri**

	
— risk seviyesi	— risk seviyesi
	
— risk seviyesi	— risk seviyesi
	
— risk seviyesi	— risk seviyesi
	
— risk seviyesi	— risk seviyesi
	
— risk seviyesi	— risk seviyesi
	
— risk seviyesi	— risk seviyesi
	
— risk seviyesi	— risk seviyesi
	
— risk seviyesi	— risk seviyesi
Zemin Deprem Puanı 	Havamania / Çevre 
Dikkat! Deprem puanı kötü (95/100 puan)	Çevresel / havamania riski kabul edilebilir aralıktadır.

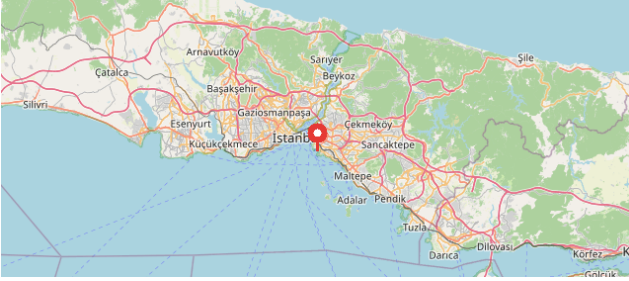


Mülkünüzün bulunduğu bölgedeki önemli noktaları, çevredeki projeleri, ulaşım hatlarını, haberleri ve icra/ihale kararlarını analiz ederek inceleyebilirsiniz.



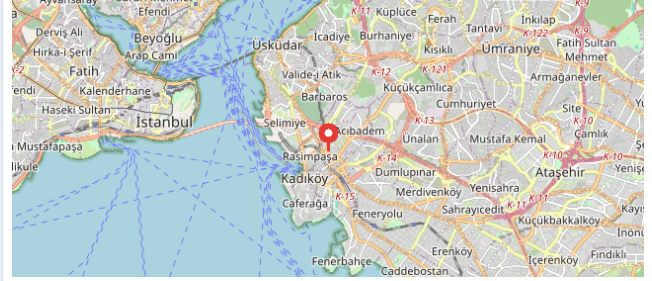
En Yakındaki Landmarklar (POI)

Sosyo-ekonomik analizdeki sistem POI kayıtlarından üretilir



Şehir Ölçeği

No	İsim	Mesafe
1		0 m
2		0 m
3		0 m
4		0 m
5		0 m
6		0 m



İlçe Ölçeği

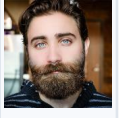
No	İsim	Mesafe
1		0 m
2		0 m
3		0 m
4		0 m
5		0 m
6		0 m
7		0 m



Konut Raporu

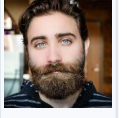
İstanbul, Kadıköy, İbrahimağa / Ada: 1421 Parsel: 4 / Yüz Ölçüm: 8.350,53 m²
R-Smart Yazılım Danışmanlık A.Ş.

Raporu Alan
Sinan ÖNER
Yönetici
sinan.oner@rsmart.com.tr
5418007474



Çevredeki Önemli Noktalar

Analiz	Mekan İsmi	Mesafe
		0 m
		0 m
		0 m
		0 m
		0 m
		0 m
		0 m

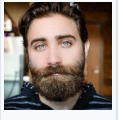


Çevredeki Önemli Projeler

Proje Konumları

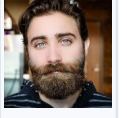


Sıra	Resim	Firma	Tip	Durum	Adres
1 1,4 km	—	Kadıköy Ada 1133 / 30 Tel: — Email: —	Konut	Fikir	Zühtüpaşa Kadıköy/İstanbul Ada 1133 Parsel 30
2 1,5 km	—	TCSOR Geliştirme Tel: — Email: —	Konut	Planlama	Caferağa Kadıköy/İstanbul Ada 124 Parsel 12
3 1,9 km	—	2342 Tel: — Email: —	Konut	Fikir	Zühtüpaşa Kadıköy/İstanbul Ada 425 Parsel 2
4 2,0 km	—	Kadıköy Ada 5 / 1 Tel: — Email: —	Karma	Fikir	Osmanağa Kadıköy/İstanbul Ada 5 Parsel 1
5 14.402,5 km	—	123123 Tel: — Email: —	Konut	Fikir	123123123 BEYLİKDÜZÜ/İSTANBUL Ada 121 Parsel 323



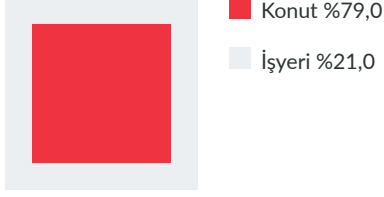
Sosyoekonomik Bilgiler

Mülkünüzün bulunduğu bölgedeki il, ilçe ve mahalle düzeyinde nüfus, eğitim durumu, emlak kategori dağılımı ve sosyo-ekonomik göstergeleri inceleyebilirsiniz.



Sosyo-Ekonomik Durum

Emlak Kategori Dağılımı



Nüfus - Yaş Dağılımı (İl)



Eğitim Durumu (İl)



Nüfus / Mahalle – Kadıköy



GELİR DÜZEYİ

C

EĞİTİM ENDEKSİ

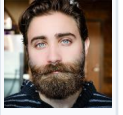
89

REFAH ENDEKSİ

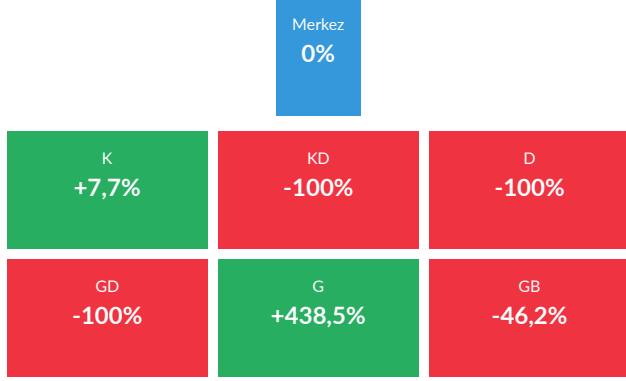
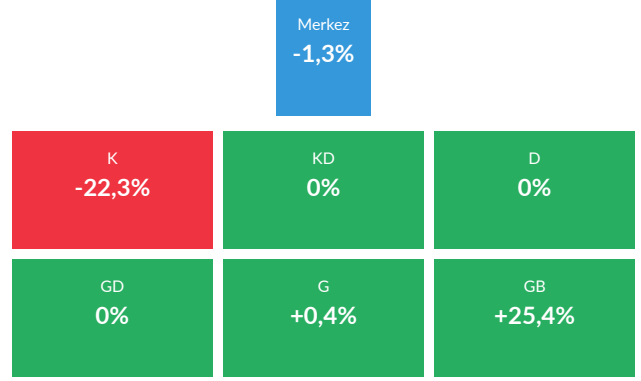
96

GÜVENLİK

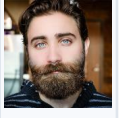
63

**Genel Seçim (Hex)****ANALİZ KAPSAMI**

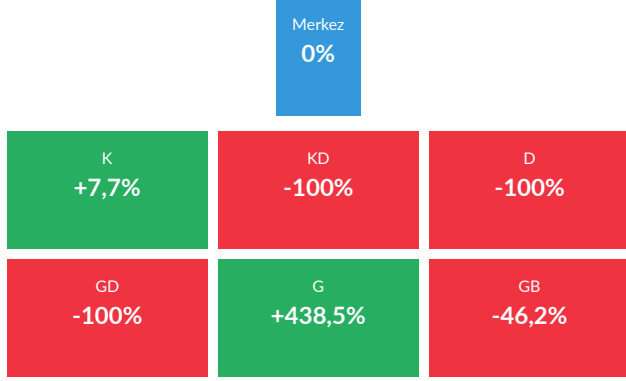
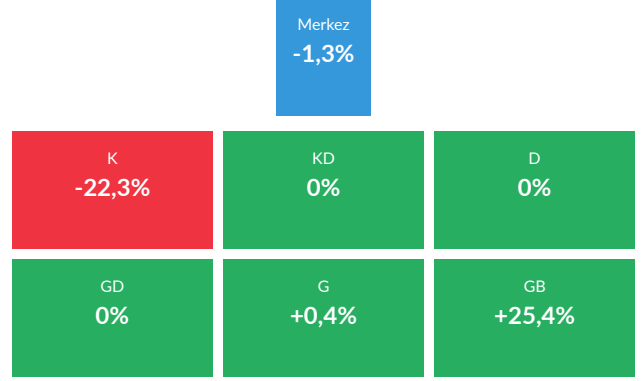
Son 6 ay ile önceki 6 ay karşılaştırması — 7 hex alan.

Güncel Adet Hex Haritası**Güncel Değer Hex Haritası****YORUM**13 piyasa noktası (3.5 km) ile hex dağılımı üretildi. Bölge medyanı 47.056 ₺/m². Parsel birim değeri bölge medyanına göre %-1,3.

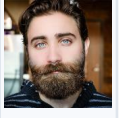
- 13 piyasa noktası (3.5 km) ile hex dağılımı üretildi.
- Bölge medyanı 47.056 ₺/m².
- Parsel birim değeri bölge medyanına göre %-1,3.

**Seçim Merkezi (Hex)****ANALİZ KAPSAMI**

Parsel merkezli 7 hex alanında arz ve değer trendleri (Quart).

Güncel Adet Hex Haritası**Güncel Değer Hex Haritası****YORUM**13 piyasa noktası (3.5 km) ile hex dağılımı üretildi. Bölge medyanı 47.056 ₺/m². Parsel birim değeri bölge medyanına göre %-1,3.

- 13 piyasa noktası (3.5 km) ile hex dağılımı üretildi.
- Bölge medyanı 47.056 ₺/m².
- Parsel birim değeri bölge medyanına göre %-1,3.

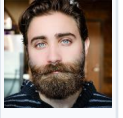


Yakın Çevre Tapu Nitelik Analizi

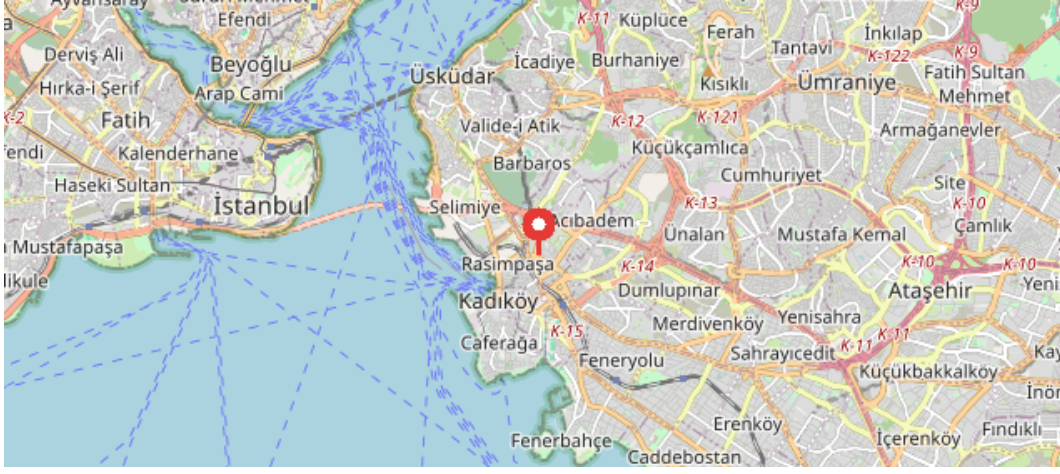
Konum haritası (tapu nitelik katmanı henüz sistemde yok)



Arsa Ev Ticari Karma Park Yol Kamusal



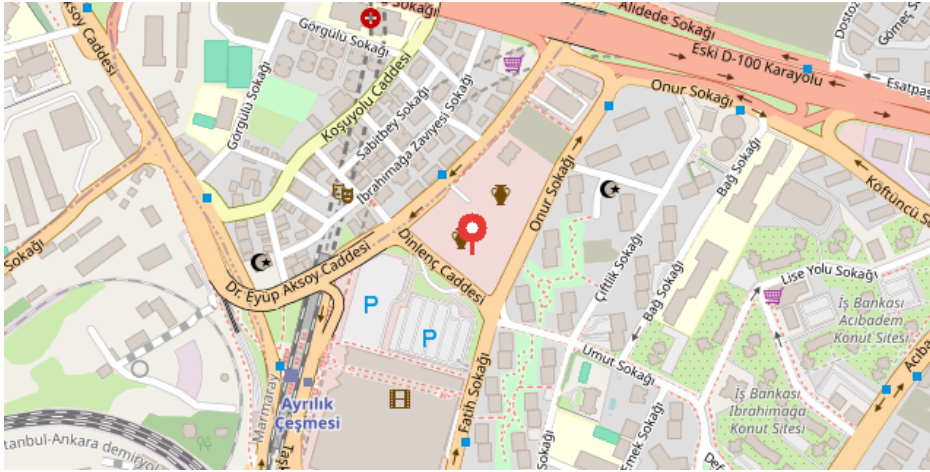
İlçe konum haritası (popülerlik ısı katmanı henüz yok)

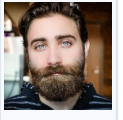


Talep Yoğunluğu (lejant — katman bekleniyor)



Mahalle konum haritası (tapu değişim katmanı henüz yok)





Plan ve Kullanım Durumu

Konum haritası (plan kullanım katmanı henüz sistemde yok)



Sürekli Kentsel

Orta Yoğunluk

Ticaret

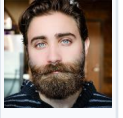
Eğitim

Sağlık

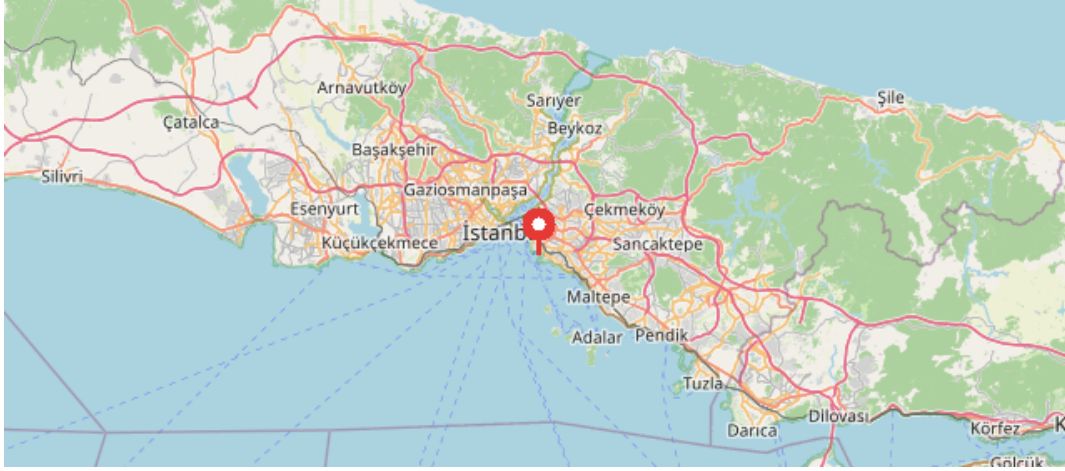
Orman

Su

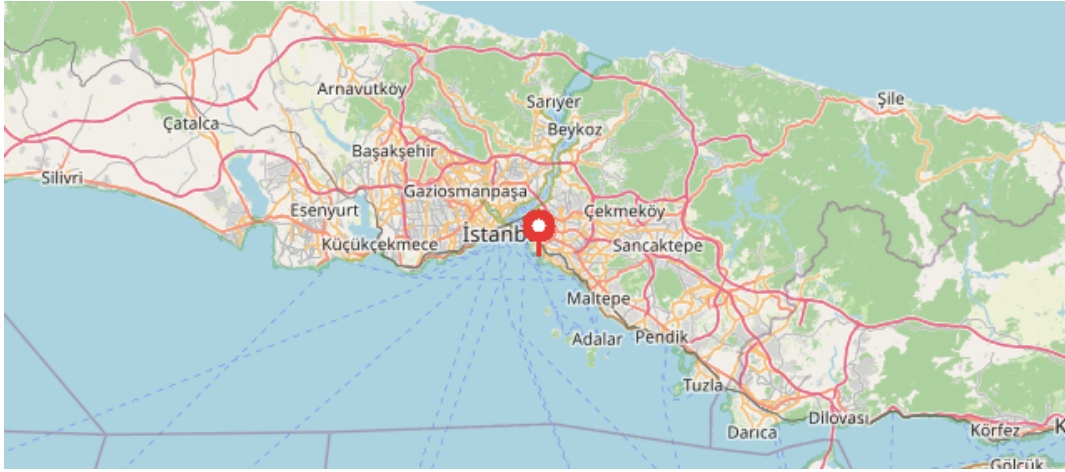
Sistem imar kaydı: Konut Alanı (Orta Yoğunluk) - Konut - 1/1000



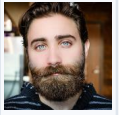
Şehir konum haritası (satış birim değer katmanı henüz yok)



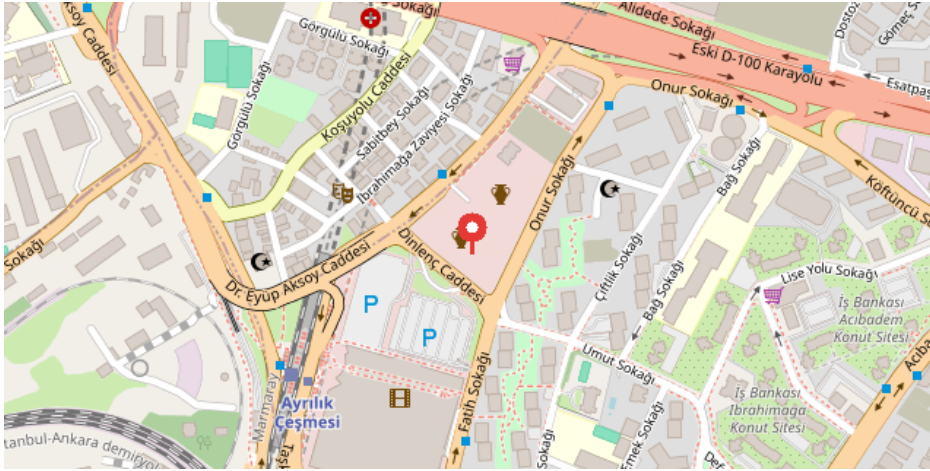
Şehir konum haritası (satış hızı katmanı henüz yok)



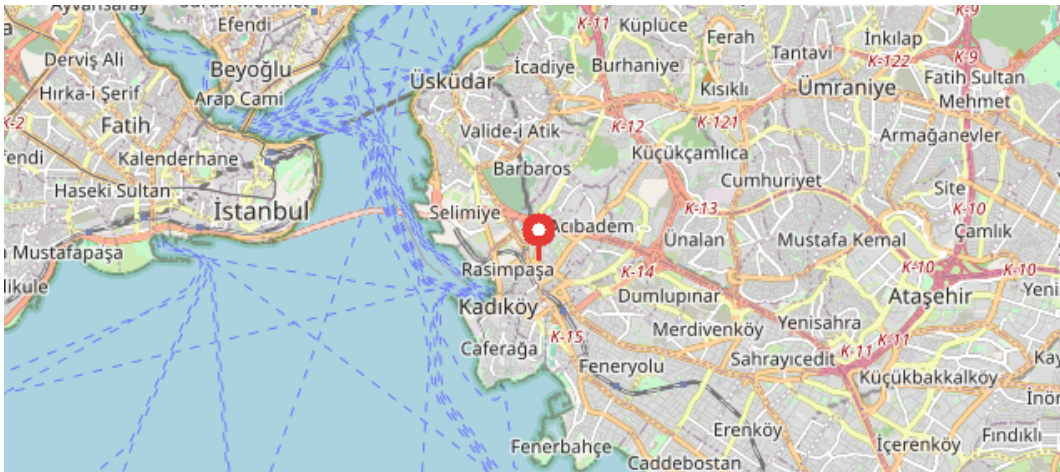
Sistem finansal değer: 46.456 ₺/m² · Tahmini 387.932.000 ₺

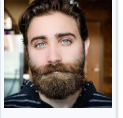


Mahalle konum haritası (ulaşım katmanı henüz yok)

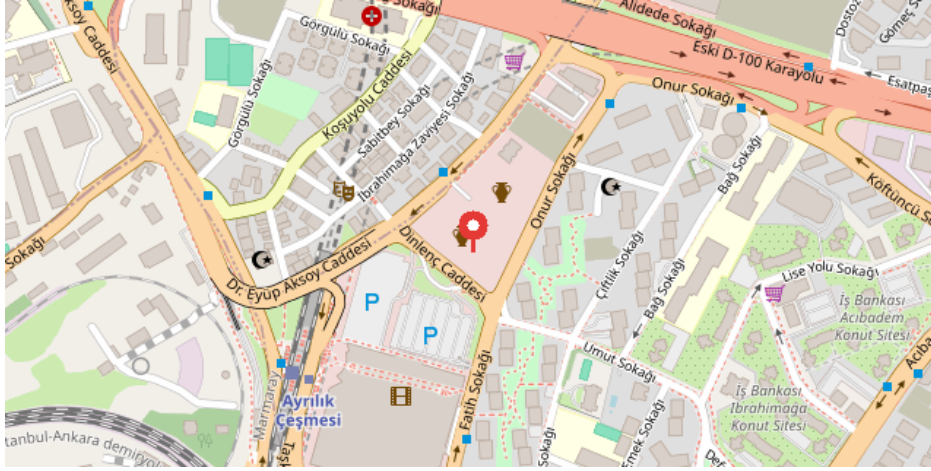


İlçe konum haritası (altlık katmanı henüz yok)

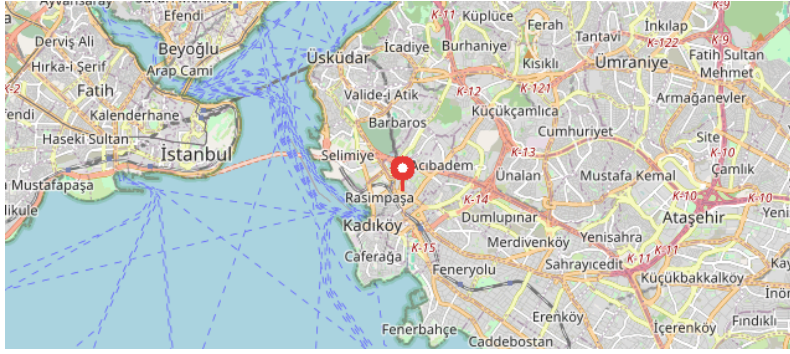




Parsel konum haritası (imar planı katmanı henüz yok)

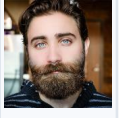


İlçe konum haritası (CDP katmanı henüz yok)



Tematik CDP/imar katmanı sistemde henüz render edilmiyor; yalnızca konum pin'i gösterilir.

İmar kaydı: TAKS 0,40 • KAKS 1,35 • Konut Alanı (Orta Yoğunluk)



Yapay Zeka ile Taşınmaz SWOT Analizi

Konut / Daire
Arsa

MÜTEAHHİT PERSPEKTİFİ

GENEL PUAN

77
İyi

YAPAY ZEKA ÖZETİ

Ada 1421 Parsel 4 (İstanbul / Kadıköy / İbrahimağa) için yapılan çok modüllü analiz, yatırım görünümünü 'Olumlu' olarak işaretlemektedir. Tahmini piyasa değeri 387.932.000 ₺ seviyesinde. Risk seviyesi 'Orta' olarak ölçülmüştür. Karar öncesi resmi tapu, imar durumu ve ekspertiz raporu alınması önerilir.

Güçlü Yönler

- Değer trendi yükselen yönde.
- Kira getirisi %6,4 ile cazip.
- Bölge refah endeksi güçlü.

Zayıf Yönler

- Resmi belgelerle teyit edilmemiş varsayımlar mevcut.

Fırsatlar

- Geniş alan — bölünme veya karma proje potansiyeli.

Tehditler

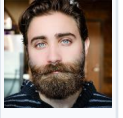
- Deprem riski yüksek — güçlendirme maliyeti.



Konut Raporu

İstanbul, Kadıköy, İbrahimağa / Ada: 1421 Parsel: 4 / Yüz Ölçüm: 8.350,53 m²
R-Smart Yazılım Danışmanlık A.Ş.

Raporu Alan
Sinan ÖNER
Yönetici
sinan.oner@rsmart.com.tr
5418007474



PİYASA ETKİ ANALİZİ

Segment Dinamikleri ve Fiyat Katmanları

TOPLAM İLAN 0	GLOBAL MEDYAN 46.456 ₺/m²	PREMIUM SEGMENT 0	İSKONTO SEGMENT 0
-------------------------	--	-----------------------------	-----------------------------

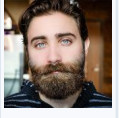
YÖNETİCİ ÖZETİ

0 emsal üzerinden medyan 46.456 ₺/m². 0 premium, 0 iskonto lu kayıt ayrıştırıldı.

Segment kırılımı eksik

Yalnızca finansal medyan mevcut; detaylı premium/iskonto taşıyıcıları henüz üretilmedi.

Bu bölüm yalnızca sistemde kayıtlı gerçek veri ve görsellerle doldurulur; örnek/demo veri kullanılmaz.



PIYASA ETKİ ANALİZİ – DEVAM

Kırılım ve Stratejik Bulgular

Kaynak	Mesafe
Stratejik Bulgular	
Premium bandında yeterli emsal yok.	İskonto bandında yeterli emsal yok.
Kaynak kırılımı üretilemedi.	

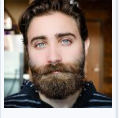
Sonuç: Segment kırılımı sistem emsal/portföy kayıtlarından üretildi.



Konut Raporu

İstanbul, Kadıköy, İbrahimağa / Ada: 1421 Parsel: 4 / Yüz Ölçüm: 8.350,53 m²
R-Smart Yazılım Danışmanlık A.Ş.

Raporu Alan
Sinan ÖNER
Yönetici
sinan.oner@rsmart.com.tr
5418007474



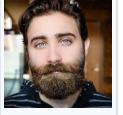
YAPAY ZEKA DESTEKLİ MALİYET ANALİZİ

İnşaat Maliyet Analizi

LOKASYON Kadıköy/İstanbul	KONUT 6.987 TL/m²	İŞYERİ 8.035 TL/m²	ARSA BANT 31.486 TL/m²
-------------------------------------	--	---	---

§ 01 – İnşaat İmalat Maliyetleri

#	Grup	Kalem	Konut	İşyeri	Kaynak
1	İmalat	Konut birim maliyeti (proje ort.)	6.987	8.035	DevelopmentProjects



Arsa, Kaynaklar ve Notlar

§ 02 – Arsa / Altyapı Maliyetleri

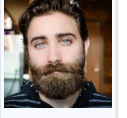
#	Kalem	Min	Max	Kaynak
1	Arsa referans bandı	26.763	36.209	DevelopmentProjects

VARSAYIMLAR

- Birim maliyet = tahmini inşaat maliyeti / arsa m² (proje kayıtlarından).
- İmar: Konut Alanı (Orta Yoğunluk) - KAKS 1,35

UYARILAR

- Resmi birim fiyat cetveli değil; sistemdeki proje maliyetlerinden türetilmiştir.

**Çevredeki Daire Uzmanı Danışmanlar****M****Mehmet Kaya****+90 532 100 1102**Benzer Arz: **13**

Coldwell Banker Beşiktaş

D**Demo Kullanıcı****05418007474**Benzer Arz: **4**

R-Smart Yazılım Danışmanlık A.Ş.

Q**QA Portföy****05418007474**Benzer Arz: **8**

R-Smart Yazılım Danışmanlık A.Ş.

R**Remziye ÖNER****05418007474**Benzer Arz: **8**

R-Smart Yazılım Danışmanlık A.Ş.

S**Sinan ÖNER****5418007474**Benzer Arz: **9**

R-Smart Yazılım Danışmanlık A.Ş.

P**Portföy Yöneticisi****05418007474**Benzer Arz: **6**

R-Smart Yazılım Danışmanlık A.Ş.

H**Hakan ÖNER****05418007474**Benzer Arz: **7**

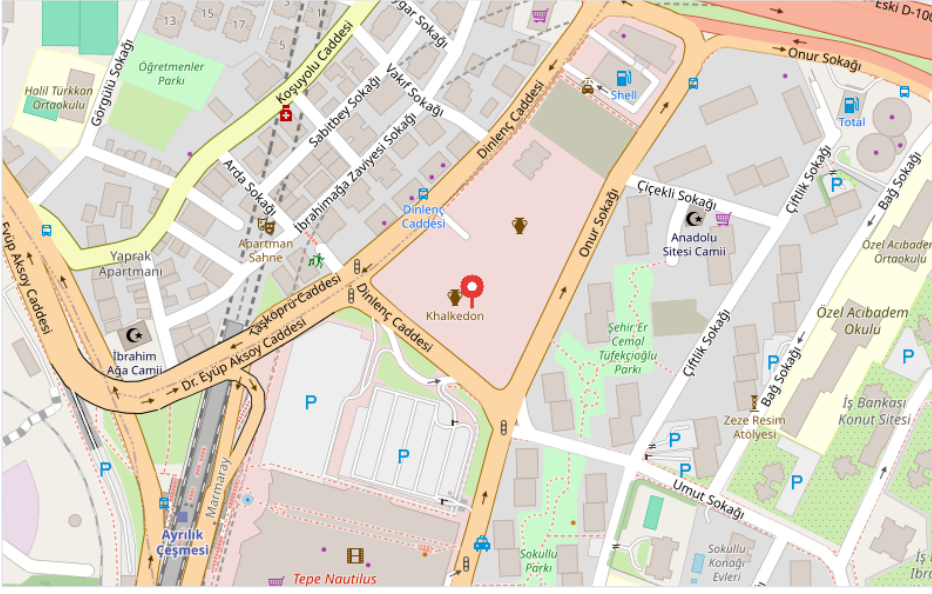
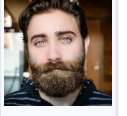
R-Smart Yazılım Danışmanlık A.Ş.

S**Seda Polat****+90 533 900 8802**Benzer Arz: **6**

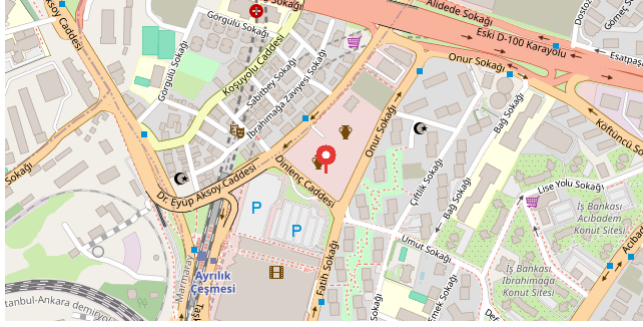
Polat Gayrimenkul

M**Murat Güneş****+90 533 900 8801**Benzer Arz: **5**

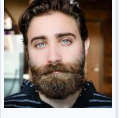
Bağımsız Danışman



Parsel konum haritası



Kaynak: map · konum-haritasi.png

**Tapu Belgesi****Tapu belge görseli yok**

Sisteme yüklenmiş tapu tarama/görseli bulunamadı. Sahte 'ÖRNEKTİR' tapu senedi artık üretilmiyor. Aşağıda yalnızca kayıtlı tapu alanları listelenir.

Bu bölüm yalnızca sistemde kayıtlı gerçek veri ve görsellerle doldurulur; örnek/demo veri kullanılmaz.

İl / İlçe / Mahalle	İstanbul / Kadıköy / İbrahimağa
Ada / Parsel	1421 / 4
Nitelik	Arsa
Tapu Tipi	—
Alan	8.292,72
Pafta	296
Mevkii	—



Konut Raporu

İstanbul, Kadıköy, İbrahimağa / Ada: 1421 Parsel: 4 / Yüz Ölçüm: 8.350,53 m²
R-Smart Yazılım Danışmanlık A.Ş.

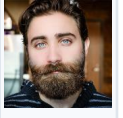
Raporu Alan

Sinan ÖNER

Yönetici

sinan.oner@rsmart.com.tr

5418007474

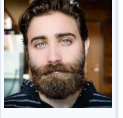


Ruhsat ve Yetki Belgeleri

Ruhsat / yetki belgesi yok

Organizasyon veya parsel medyasında ruhsat/yetki belgesi görseli bulunamadı. Örnek belge üretimi kaldırıldı.

Bu bölüm yalnızca sistemde kayıtlı gerçek veri ve görsellerle doldurulur; örnek/demo veri kullanılmaz.

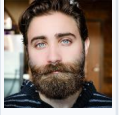


İç Mekan Görseleleri

İç Mekan Görseleleri yok

Bu parsele ait yüklenmiş görsel bulunamadı. Medya panelinden fotoğraf yükleyin.

Bu bölüm yalnızca sistemde kayıtlı gerçek veri ve görsellerle doldurulur; örnek/demo veri kullanılmaz.

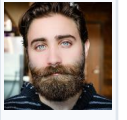


Dış Mekan Görselleri

Dış Mekan Görselleri yok

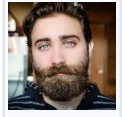
Bu parsel için yüklenmiş görsel bulunamadı. Medya panelinden fotoğraf yükleyin.

Bu bölüm yalnızca sistemde kayıtlı gerçek veri ve görsellerle doldurulur; örnek/demo veri kullanılmaz.

**Piyasa / Portföy İşlem Kayıtları**

Kaynak: sistem portföy / emsal kayıtları (resmi TKGM satış dökümü değildir).

Tarih	Ada	Parsel	Alan	Fiyat	₺/m ²	Nitelik	Kaynak
18.07.2026	120	7	184 m ²	11.677.000 ₺	63.403	Konut	Portföy
05.07.2026	R10	10	100 m ²	810.000 ₺	8.100	Konut	Portföy
05.07.2026	R9	9	99 m ²	809.000 ₺	8.172	Konut	Portföy
05.07.2026	R8	8	98 m ²	808.000 ₺	8.245	Konut	Portföy
05.07.2026	R7	7	97 m ²	807.000 ₺	8.320	Konut	Portföy
05.07.2026	R6	6	96 m ²	806.000 ₺	8.396	Konut	Portföy
05.07.2026	R5	5	95 m ²	805.000 ₺	8.474	Konut	Portföy
05.07.2026	R4	4	94 m ²	804.000 ₺	8.553	Konut	Portföy
05.07.2026	R3	3	93 m ²	803.000 ₺	8.634	Konut	Portföy
05.07.2026	R2	2	92 m ²	802.000 ₺	8.717	Konut	Portföy
05.07.2026	R1	1	91 m ²	801.000 ₺	8.802	Konut	Portföy
05.07.2026	F2E10	10	110 m ²	1.050.000 ₺	9.545	Konut	Portföy
05.07.2026	F2E9	9	109 m ²	1.045.000 ₺	9.587	Konut	Portföy
05.07.2026	F2E8	8	108 m ²	1.040.000 ₺	9.630	Konut	Portföy
05.07.2026	F2E7	7	107 m ²	1.035.000 ₺	9.673	Konut	Portföy
05.07.2026	F2E6	6	106 m ²	1.030.000 ₺	9.717	Konut	Portföy
05.07.2026	F2E5	5	105 m ²	1.025.000 ₺	9.762	Konut	Portföy
05.07.2026	F2E4	4	104 m ²	1.020.000 ₺	9.808	Konut	Portföy
05.07.2026	F2E3	3	103 m ²	1.015.000 ₺	9.854	Konut	Portföy
05.07.2026	F2E2	2	102 m ²	1.010.000 ₺	9.902	Konut	Portföy



Yatırım Özeti

Yatırım Notu

B+ — Olumlu Yatırım Profili

B+

NOT

Olumlu Yatırım
Profili

YÖNETİCİ ÖZETİ

TCSOR Tapusor platformu tarafından 23 Temmuz 2026 tarihinde hazırlanan bu gayrimenkul analiz raporu, İstanbul / Kadıköy / İbrahimağa konumunda yer alan Ada 1421 Parsel 4 taşınmazını kapsamaktadır. Rapor; tapu, kadastro, imar, finansal değerlendirme, risk, sosyo-ekonomik, teknik ve hukuksal modüllerin birleşik çıktısıdır. Yatırım notu: B+ (Olumlu Yatırım Profili).

Finansal değerlendirme motoru, emsal karşılaştırma ve gelir kapitalizasyonu yöntemlerini birleştirerek tahmini piyasa değerini 387.932.000 ₺ (46.456 ₺/m²) olarak hesaplamıştır. Aylık kira tahmini 2.074.500 ₺, yıllık getiri %6,4, amortisman süresi 15,6 yıl ve 5 yıllık ROI %45,0 olarak öngörülmektedir. Değer trendi: Yükselen.

Risk değerlendirmesi 'Orta' seviyesinde (genel skor: 41/100). Deprem riski 95, çevresel risk 27, piyasa riski 25 puanındadır. Hukuksal uyumluluk: Orta (1 uyarı). Yapay zeka değerlendirmesi: Olumlu — Kadıköy bölgesinde dengeli risk-getiri profili — yatırım potansiyeli taşıyor

Öne Çıkan Bulgular

- Tahmini piyasa değeri 387.932.000 ₺ (birim: 46.456 ₺/m², güven: %93).
- Yıllık kira getirisi %6,4 — bölge ortalamasının üzerinde.
- Değer trendi: Yükselen; 5 yıllık ROI tahmini: %45,0.
- Senaryo analizi: normal satış 387.932.000 ₺, likidite endeksi 83/100.
- İmar: Konut Alanı (Orta Yoğunluk), KAKS 1,35, max brüt alan 11.273 m².
- Risk profili: Orta (genel skor 41/100). Deprem 95, piyasa 25.

TAHMINİ DEĞER

387.932.000 ₺

M² BİRİM

46.456 ₺

GETİRİ

%6,4

Bölgesel trend, getiri göstergeleri ve risk profili birlikte değerlendirildiğinde orta-uzun vadeli yatırım veya kullanım amaçlı edinim için OLUMLU görünüm sergilemektedir. Pazarlık marjı, finansman maliyeti ve vergi yükümlülükleri ayrıca analiz edilmelidir.

TCSOR

R-Smart Yazılım Danışmanlık A.Ş.

İstanbul, Kadıköy, İbrahimağa

Ada 1421 · Parsel 4

Bu rapor 23.07.2026 tarihinde R-Smart Yazılım Danışmanlık A.Ş. için üretilmiştir.