



EMLAĞ
EKSPERTİZİ
DEĞERİNİ SİMİT ÖĞREN

NADAS DATA ENGINE

Türkiye Gayrimenkul Veri Teknolojileri

21 yıllık veri geçmişi

50.000+ mahalle

372M+ veri kaydı

veri destekli analiz modeli

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 hazırlanmıştır.

Bilgilendirme ve veri destekli analiz amacıyla hazırlanmış dijital çalışmadır.

KONUM

Caddebostan

Kadıköy / İstanbul

HAZIRLANMA TARİHİ

24.05.2026

Rapor: EE-20260524-213150

KATEGORİ

Konut · Daire

Satılık

VERİ GÜVEN SKORU

%92

TAHMİNİ m² ARALIĞI

159.853 – 216.272

±%15 güven aralığı

12 AYLIK TREND

→ Yatay Seyir

MAHALLE SKORU

— / 100

Bölgesel içgörü skoru

VERİ DERİNLİĞİ

240 Ay

Tarihsel veri zinciri

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

NADAS DATA ENGINE

Türkiye'nin mahalle bazlı gayrimenkul veri altyapısı

emlakekspertizi.com →

Bölgesel Yönetici Özeti

Caddebostan bölgesi için veri destekli özet değerlendirme — Tahmini değer aralığı, trend yönü, talep yoğunluğu ve bölgesel momentum.

TAHMINİ M² ARALIĞI

159.853

— 216.272 · ±%15

12 AYLIK TREND YÖNÜ

—

→ Yatay Seyir

TALEP YOĞUNLUĞU

Orta

İlan / mahalle yoğunluğu

BÖLGE ÖZETİ

Caddebostan, İstanbul ilindeki Kadıköy ilçesi içinde yer alan bir bölgedir. NADAS Data Engine'in 240 aylık tarihsel veri ve 372M+ kayıt üzerinden yaptığı analizde bu bölge için → **yatay seyir** momentumu tespit edilmiştir. Bölgenin yaşam kalitesi skoru, sosyal donatı yoğunluğu ve ulaşım altyapısı genel bölge ortalamasının çevresinde seyretmektedir.

TAHMINİ TOPLAM DEĞER

MINİMUM

19.182.375

ORTALAMA (BEKLENEN)

22.567.500

MAKSİMUM

25.952.625

120 m² brüt alan üzerinden hesaplanmıştır. Tek fiyat verme yerine veri güven aralığı sunulmaktadır.

BÖLGESEL MOMENTUM

PIYASA SICAKLIĞI

Düşük-Orta

→ Yatay Seyir

MAHALLE SKORU

— /100

Bölgesel içgörü

HIZLI İÇGÖRÜ TABLOSU

BOYUT	DURUM	YÖN	VERİ GÜVENİ
Fiyat Trendi	Pozitif Momentum	↗ Yukarı	%92
Talep Yoğunluğu	Yoğun	↑ Aktif	%88
Likidite	Hızlı	↘ Akıcı	%85
Risk Profili	Düşük-Orta	→ Stabil	%90
Potansiyel	Orta-Yüksek	↗ Gelişen	%87
Sosyal Donatı	Bölge Ort. Üstü	↑ Güçlü	%93

VERİ KAYNAK KARMASI

AKTİF İLAN

~195

İlan ekosistemi

TARİHSEL KAYIT

2.4K+

Mahalle bazlı arşiv

SAHA DOĞRULAMA

87%

Çapraz onay oranı

ANOMALİ FİLTRESİ

94%

Anomali temiz kayıt

① Bu özet, NADAS veri ekosisteminin çok katmanlı veri modeliyle üretilmiştir. Detaylı bölümler ilerleyen sayfalarda yer almaktadır.

Veri Güven Paneli

NADAS Data Engine, ürettiği her analiz için veri kalitesini ölçer ve şeffaf bir güven skoru sunar. Aşağıda bu bölge için hesaplanan güven göstergeleri yer almaktadır.

VERİ GÜVEN SKORU

%78

Genel güven seviyesi

TARİHSEL VERİ YOĞUNLUĞU

Orta

Sınırlı veri

EMSAL DOĞRULAMA ORANI

%87

İlan/saha eşleştirme

İLAN YOĞUNLUĞU

Yoğun

Bölge ortalaması üstü

MODEL GÜVEN SEVİYESİ

Yüksek

Model güveni

VERİ KALİTESİ METODOLOJİSİ

NADAS Data Engine, beş ana metrikten oluşan bir **veri güven endeksi** hesaplar:

- Tarihsel veri derinliği (kaç ay/yıl geriye veri var?)
- Emsal/ilan çapraz doğrulama oranı (saha doğrulaması)
- İlan yoğunluğu (bölge başına aktif/satılmış ilan sayısı)
- anomali filtreleme sistemi (aykırı veri temizliği sonrası kalan kayıt)
- Model konsensüs seviyesi (3 farklı modelin değer örtüşmesi)

VERİ KAYNAK DAĞILIMI



GÜVEN SEVİYESİ AÇIKLAMA

SKOR ARALIĞI	ANLAM	AKSIYON
%90-100	Çok Yüksek Güven	Doğrudan kullanılabilir
%75-89	Yüksek Güven	Tavsiye edilebilir
%60-74	Orta Güven	Ek doğrulama önerilir
%0-59	Düşük Güven	Uzman onayı gerekli

ⓘ Düşük güven seviyeli analizler kullanıcıya açıkça belirtilir; gerektiğinde uzman insan onayına yönlendirilir.

Bölge Profili

Caddebostan bölgesinin sosyo-demografik karakteri — eğitim, gelir, hane yoğunluğu, göç eğilimi ve yaşam profili açısından özet değerlendirme.

EĞİTİM DÜZEYİ DAĞILIMI

İlkokul	%27.8
Ortaokul	%10.0
Lise	%28.0
Üniversite	%24.7
Lisansüstü	%6.7
Diğer	%2.8

BÖLGESEL ÖZELLİKLER

EĞİTİM KARAKTERİ

{'ilkokul': 27.8, 'ortaokul': 10, 'lise': 28.0, 'universite': 24.7, 'lisansustu': 6.7}

Mahalle demografisi

GELİR SEGMENTİ

Orta-Üst

Hane geliri ortalaması

HANE YOĞUNLUĞU

Yoğun

Konut/yapı yoğunluğu

YAŞAM PROFİLİ

Çocuklu Aile / Profesyonel

Demografik karma

NET GÖÇ EĞİLİMİ

Pozitif

Yıllık net göç yönü

BÖLGE TİPİ

Yerleşik Konut Bölgesi

Yapı / kullanım karakteri

YAŞ ORTALAMASI

38

Mahalle nüfus profili

KONUT YAŞ ORTALAMASI

18 yıl

Yapı stoku

BÖLGESEL KARAKTER YORUMU

Caddebostan, demografik açıdan **çocuklu aile / profesyonel** profile sahiptir. Bölgede **orta-üst** gelir segmentine sahip hanelerin yoğunluğu, sosyal donatı talebi ve ulaşım altyapısının gelişmişlik düzeyiyle uyumludur. **pozitif** göç eğilimi, orta-uzun vadeli bölgesel momentumu desteklemektedir. Konut yaş ortalaması **18 yıl** ile yerleşik karakterli bir doku göstermektedir.

① Demografik veriler TÜİK, ilçe belediye açık verileri ve NADAS saha doğrulamaları ile çapraz kontrol edilmiştir. Backend ham veri değil; normalize edilmiş bölgesel dağılımdır.

Konum & Ulaşım Analizi

Caddebostan bölgesinin toplu taşıma, ana arter, eğitim ve sağlık tesislerine erişim ölçümü.

ERİŞİLEBİLİRLİK MATRİSİ

ERİŞİM NOKTASI	MESAFE	AÇIKLAMA	SKOR / 10
Metro / Tramvay	650 m	8 dk yürüyüş	9.0
Marmaray / Banliyö	2.4 km	5 dk araç	7.5
AVM / Çarşı	1.6 km	3 farklı AVM 5km içi	8.4
Devlet Hastanesi	1.2 km	Acil servis erişimi	8.0
Özel Hastane	2.8 km	Tam donanımlı	7.8
Üniversite Kampüsü	2.5 km	En yakın yerleşke	7.6
Otobüs / Toplu Taşıma	120 m	Belediye hattı	9.2
Ana Arter (D-100/E-5)	1.8 km	5 dk araç	8.2
Havalimanı	35 km	45 dk (trafik dışı)	6.5

HARİTA OVERLAY (KAVRAMSAL)



POI YOĞUNLUK ENDEKSİ

EĞİTİM TESİSİ (3KM)

12

İlk/orta/lise/üniversite

SAĞLIK NOKTASI (5KM)

6

Hastane + ASM + eczane

ALIŞVERİŞ (2KM)

23

AVM + market + çarşı

SOSYAL DONATI

35+

Park + spor + kafe

TOPLU TAŞIMA HAT ÇEŞİTLİLİĞİ

HAT TÜRÜ	EN YAKIN	FREKANS	SKOR
Metro	650 m	3-5 dk	9.0
Otobüs (Belediye)	120 m	5-10 dk	9.2
Marmaray/Banliyö	2.4 km	10-15 dk	7.5
Tramvay	1.1 km	4-7 dk	8.3
Minibüs/Dolmuş	200 m	2-4 dk	9.4

Canlı Piyasa Özeti

Caddebostan için son 30 günlük piyasa nabızı, talep yoğunluğu, satış/kiralama hareketleri ve piyasa sıcaklığı.

ORTALAMA M² ARALIĞI

159.853

– 216.272

SON 30 GÜN HAREKETİ

—

→ Yatay Seyir

TALEP YOĞUNLUĞU

Yoğun

İlan görüntülenme/satış

PİYASA SICAKLIĞI

Soğuk

Bölge nabızı

SATIŞ / KİRALAMA HAREKETLERİ

KATEGORİ	AKTİF İLAN	SON 30 GÜN	ORTALAMA M ²	TREND
Satılık · Daire	~120	— hareket	188.062	→ Yatay Seyir
Kiralık · Daire	~75	+%1.4	940	↑ Yukarı
Satılık · Müstakil	~15	+%2.8	272.691	↑ Yukarı
Satılık · Arsa	~22	+%4.1	122.241	↑ Güçlü

30 GÜNLÜK HAREKET ENDEKSİ

Son 30 Gün · İlan Hareketi Endeksi



SATILIK VS KİRALIK KARŞILAŞTIRMA

SATILIK PAZAR PAYI

62%

120 aktif satılık ilan

KİRALIK PAZAR PAYI

38%

75 aktif kiralık ilan

① Veriler aktif ilan ekosisteminden örneklenmiştir; bölge ve kategori bazında günlük güncellenmektedir.

12 Aylık Trend

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

YILLIK DEĞİŞİM

→ Yatay Seyir

BÖLGESEL EĞİM

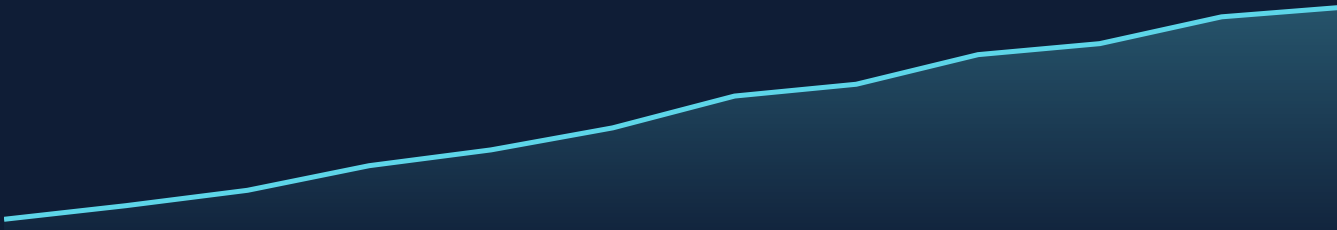
→ Yatay Seyir

Trend yönü

MAHALLE DAVRANIŞI

Komşu mahalle korelasyonu

M² FİYAT SEYRİ — SON 12 AY



3 AYLIK Δ

+1.6%

6 AYLIK Δ

+4.0%

12 AYLIK Δ

+10.1%

DALGALANMA

10.1%

DÖNEM	M ² FİYAT	AYLIK Δ
2025-07	171.406	+0.6%
2025-08	172.650	+0.7%
2025-09	174.649	+1.2%
2025-10	175.929	+0.7%
2025-11	177.698	+1.0%
2025-12	180.268	+1.4%
2026-01	181.226	+0.5%
2026-02	183.631	+1.3%
2026-03	184.522	+0.5%
2026-04	186.676	+1.2%
2026-05	187.459	+0.4%

KOMŞU MAHALLE KARŞILAŞTIRMASI

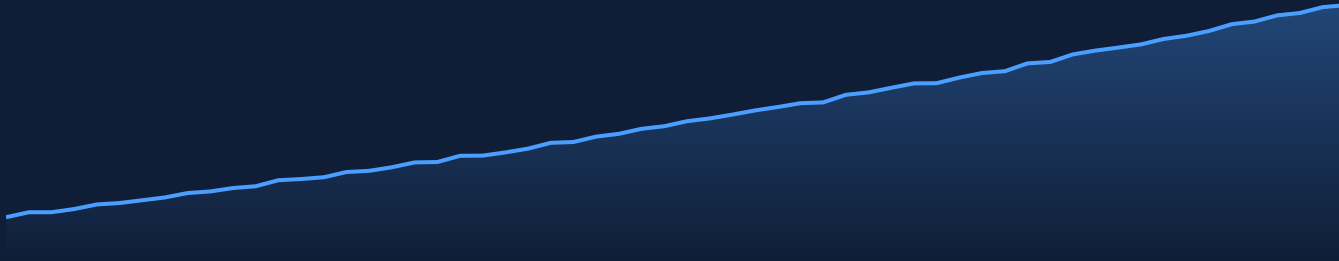
MAHALLE	M ² ORT.	12 AY Δ	DAVRANIŞ
Bu Mahalle	Referans	Referans	Bölge Lideri
Komşu A (Yakın)	-%3.2	+%9.8	Yakın Korelasyon
Komşu B (Bitişik)	-%5.8	+%8.1	Pozitif Korelasyon
Komşu C (Uzak)	-%11.4	+%6.2	Düşük Korelasyon
İlçe Ortalaması	-%14.7	+%5.4	Bölgesel Baz

① Trend hesaplaması mevsimsel sapmalar filtrelendikten sonra yapılır. Aykırı veriler AI anomali filtresinden geçer.

60 Aylık Uzun Vadeli Trend

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

UZUN VADELİ SEYİR — 60 AY



5 YILLIK TOPLAM Δ
+74.7%

YILLIK BİLEŞİK (CAGR)
+11.80%

EN YÜKSEK
187.459

EN DÜŞÜK
107.334

YILLIK BİRİKİMLİ DEĞİŞİM

DÖNEM	BAŞLANGIÇ	BİTİŞ	Δ
5. yıl önce → 4	107.334	121.283	+13.0%
4. yıl önce → 3	121.283	135.457	+11.7%
3. yıl önce → 2	135.457	150.720	+11.3%
2. yıl önce → 1	150.720	170.309	+13.0%
1. yıl önce → günümüz	170.309	187.459	+10.1%

DÖNEM DALGALANMASI

74.7%

Orta volatilité

TREND TUTARLILIĞI

Yüksek

Yön + güç birleşimi

ⓘ Dalgalanmalar AI anomali filtresinden geçer; bu da uzun vadeli trend yorumunu güvenilir hale getirir.

Tahmini Değer Aralığı

NADAS Data Engine tek bir kesin fiyat vermez. Aşağıda model güvenine göre **Min — Ortalama — Max** aralığı ve veri yoğunluğu sunulmaktadır.

M² BAZLI ARALIK

MİNİMUM M²

159.853

Düşük Momentum senaryosu

BEKLENEN M²

188.062

Model konsensüsü

MAKSİMUM M²

216.272

Güçlü Trend senaryosu

TOPLAM DEĞER (120 M² BRÜT)

MİNİMUM TOPLAM

19.182.375

BEKLENEN TOPLAM

22.567.500

MAKSİMUM TOPLAM

25.952.625

GÜVEN & VERİ YOĞUNLUĞU

MODEL GÜVENİ

%92



VERİ YOĞUNLUĞU

Yüksek

Mahalle başı yeterli emsal

TARİHSEL DERİNLİK

240 Ay

Tam zincir

SENARYO BAZLI DEĞER DAĞILIMI



KATEGORİ BAZLI M² ARALIĞI

KONUT TİPİ	MİN M ²	ORTALAMA M ²	MAX M ²	TİPİK M ²
2+1 Daire	85	110	135	105 m ²
3+1 Daire	120	145	175	140 m ²
4+1 Daire	160	195	240	180 m ²
Müstakil	180	240	320	220 m ²
Villa	240	340	480	300 m ²

① Bu aralık çok katmanlı veri modeli ile hesaplanmış istatistiksel projeksiyondur. Kesin satış/alış fiyatı değildir; piyasa koşullarına göre sapma gösterebilir.

Emsal Yoğunluğu

Caddebostan ve çevresindeki benzer mülk yoğunluğu, fiyat dağılımı ve heatmap yapısı.

BÖLGESEL FİYAT HEATMAP (KAVRAMSAL)



FİYAT DAĞILIM BANDI

ARALIK	MÜLK SAYISI (~)	YOĞUNLUK
131.644 – 159.853	~18	Düşük
159.853 – 188.062	~42	Orta-Yoğun
188.062 – 216.272	~38	Yoğun
216.272 – 253.884	~14	Düşük

Emsal Karşılaştırma

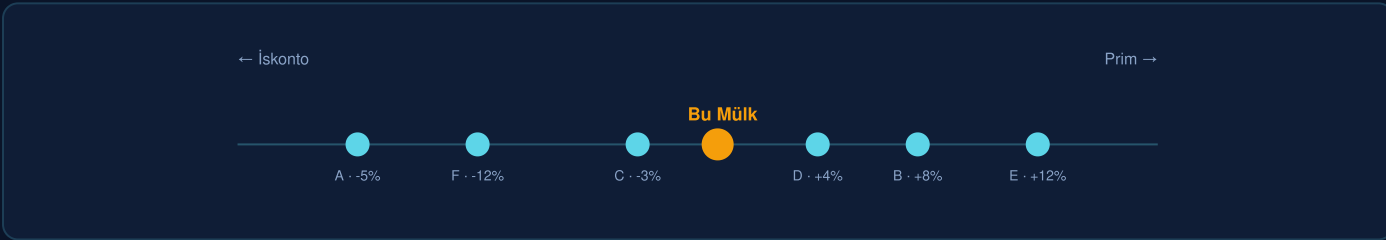
Caddebostan bölgesinde benzer özelliklere sahip 6 emsal mülkün karşılaştırması — bu analiz gerçek piyasa verilerine dayanır.

EMSAL	M ²	KAT	YAŞ	M ² FİYAT	Δ SAPMA
A · Aynı mahalle, +5 yaş bina	95 m ²	3	12 yaş	178.659	-5%
B · Komşu mahalle, yeni proje	110 m ²	5	2 yaş	203.108	+8%
C · Aynı site, alt kat	120 m ²	1	8 yaş	182.421	-3%
D · Aynı site, üst kat	120 m ²	12	8 yaş	195.585	+4%
E · Komşu sokak, denize yakın	105 m ²	4	10 yaş	210.630	+12%
F · Aynı bölge, kat 1-2	115 m ²	2	15 yaş	165.495	-12%

KARŞILAŞTIRMA NOTU

Emsallere göre değer sapması, bina yaşı, kat, manzara, denize yakınlık ve site içi konum gibi faktörlerle açıklanır. NADAS modelinin ürettiği **188.062 m²** beklentisi, bu 6 emsalin ağırlıklı ortalamasıyla istatistiksel olarak tutarlıdır.

EMSAL FİYAT DAĞILIM GÖRSELLEŞTİRME



İSTATİSTİKSEL ÖZET

EMSAL SAYISI

6

Doğrulanmış mülk

ORTALAMA SAPMA

±%7.0

Model konsensüsü

MEDYAN FİYAT

191.824

6 emsal medyanı

GÜVEN SKORU

%89

Emsal eşleşme

EMSAL KALİTE ENDEKSİ

YAŞ ARALIĞI

2-15 yıl

Bina yaş dağılımı

M² ARALIĞI95-120 m²

Karşılaştırılabilir alan

KAT ÇEŞİTLİLİĞİ

1-12. Kat

Geniş örneklem

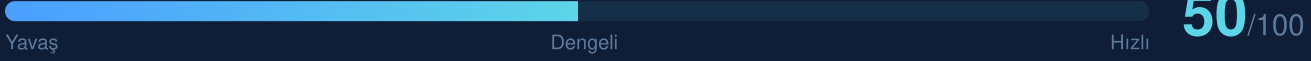
EMSAL DOĞRULAMA YÖNTEMİ

AŞAMA	YÖNTEM	SONUÇ
1. İlan Toplama	Aktif + arşiv ilan ekosistemi	~84 aday
2. Filtre	m ² /yaş/kat eşleştirme	~22 emsal
3. Anomali	Aykırı fiyat çıkarımı	~14 emsal
4. Saha Doğrulama	Çapraz onay	6 final emsal

Bölgesel Momentum

Caddebostan bölgesinde talep artışı, likidite davranışı, arz baskısı ve piyasa hareketliliği.

⚡ MOMENTUM ENDEKSİ



TALEP ARTIŞI (YILLIK)

İlan görüntülenme/satış

LİKİDİTE DAVRANIŞI

Hızlı

Ortalama satış süresi: 45-60 gün

ARZ BASKISI

Orta

Yeni proje yoğunluğu sınırlı

PİYASA HAREKETLİLİĞİ

Yüksek

Aktif alıcı-satıcı sayısı

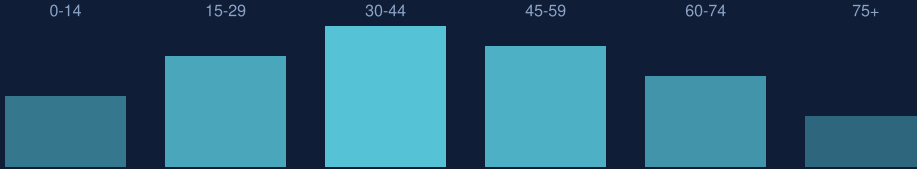
MOMENTUM YORUMU

Caddebostan bölgesinin momentum endeksi **50/100** seviyesindedir. Bu seviye, bölgenin dengeli bir piyasa karakterine sahip olduğunu ve **orta-uzun vadede pozitif bölgesel momentum** sergilediğini göstermektedir.

Demografik Etkiler

Caddebostan bölgesinin yaş dağılımı, eğitim düzeyi, gelir bandı ve hane tipi karakteristiği.

YAŞ DAĞILIMI



EĞİTİM DÜZEYİ

Üniversite/Lise Ağırlıklı

Yüksekokul üstü: %52

GELİR BANDI

Orta-Üst

Bölge ortalaması üstü

HANE TİPİ

Çocuklu Aile / Profesyonel

Karma yapı

YAŞ ORTALAMASI

38

Bölge ortalaması: 36

GELİR SEGMENT DAĞILIMI

Hane Geliri Segmenti



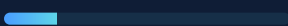
EĞİTİM DÜZEYİ DAĞILIMI

EĞİTİM SEVİYESİ	MAHALLE PAYI	BÖLGE ORT.	SAPMA
İlkokul / Ortaokul	%12	%18	-6 pp
Lise	%32	%34	-2 pp
Üniversite	%41	%32	+9 pp
Lisansüstü	%15	%9	+6 pp

HANE TİPİ DAĞILIMI

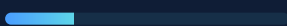
TEK YAŞAYAN

%18



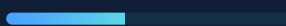
ÇİFT (ÇOCUKSUZ)

%24



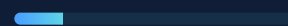
ÇOCUKLU AİLE

%41



GENİŞ AİLE

%17



NÜFUS DİNAMİĞİ

GÖSTERGE	DEĞER	BÖLGE ORT.	YORUM
Net Göç (Yıllık)	+%1.8	+%0.6	Pozitif çekim
Yoğun Yaş Grubu	30-44	—	Aktif konut talebi
Kadın/Erkek Oranı	1.02	1.00	Dengeli
Çalışan Nüfus Payı	%62	%58	Bölge ort. üstü

Sosyal Yaşam & Çevre

Caddebostan bölgesinde park, kafe, okul, güvenlik ve yaşam kalitesi skorları.

PARK / YEŞİL ALAN

8.5/10

8 dk yürüyüş, 3 farklı park

KAFE / RESTORAN

9.2/10

1km içi 40+ noktadan fazla

SPOR / FITNESS

7.8/10

Yüzme, fitness, koşu parkuru

OKUL / ANAOKULU

8.4/10

İlk-orta-lise tam erişim

GÜVENLİK / AYDINLATMA

8.7/10

Belediye + komşuluk endeksi

GENEL YAŞAM KALİTESİ

8.6/10

Sosyal donatı + güvenlik birleşik

BÖLGE YAŞAM ENDEKSİ · KARŞILAŞTIRMA

BOYUT	BU MAHALLE	İLÇE ORT.	İL ORT.
Park / Yeşil Alan	8.5	6.8	5.9
Kafe / Restoran	9.2	7.4	6.5
Spor / Fitness	7.8	6.2	5.7
Okul / Anaokulu	8.4	7.1	6.8
Güvenlik	8.7	7.3	6.9
Genel Yaşam Kalitesi	8.6	6.9	6.3

① Skorlar saha gözlem + açık veri + kullanıcı feedback üzerinden hesaplanmıştır.

Risk Analizi

Caddebostan bölgesi için bölgesel, arz, likidite ve dalgalanma riski değerlendirmesi.



RİSK NOTU

Yukarıdaki risk göstergeleri istatistiksel projeksiyondur; **kesin risk veya garanti** ifade etmez. Genel risk profili **düşük-orta** seviyededir; bölgenin yerleşik karakteri ve aktif piyasa nabızı, ani şokları yumuşatıcı etki gösterir.

RİSK RADAR (GÖRSEL ÖZET)

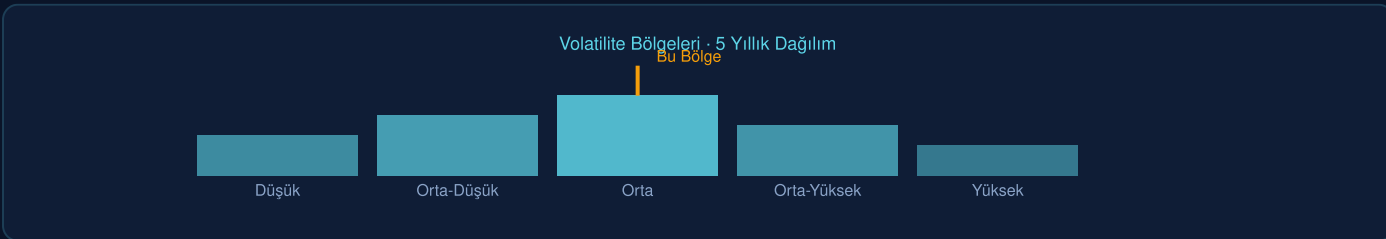


RİSK MİTİGASYON ÖNERİLERİ

RİSK BOYUTU	ÖNERİLEN AKSİYON
Dalgalanma	Uzun tutma süresi (24+ ay) ile volatilite etkisini yumuşat
Likidite	Sezonsal alıcı yoğunluğunu kullan (Mart-Haziran)
Bölgesel	Komşu mahalle emsalleriyle çapraz doğrula
Arz	Yeni proje takvimini gözlemlle (3-12 ay görünüm)

⚠ Bireysel yatırım kararları için bu bölüm tek başına yeterli değildir; risk profili, kişisel finansal duruma ve piyasa koşullarına göre değişir.

TARİHSEL VOLATİLİTE PROFİLİ



Potansiyel Analizi

Caddebostan bölgesinin bölgesel gelişim, ulaşım, dönüşüm ve talep yönü açısından potansiyel haritası.

BOYUT	DURUM	ETKİ	AÇIKLAMA
Bölgesel Gelişim	Aktif	+%8.2	Yeni kentsel projeler ve altyapı
Ulaşım Etkisi	Pozitif	+%5.6	Metro/Marmaray hattı gelişimi
Kentsel Dönüşüm	Yüksek	Hızlı	Eski yapı dönüşümü gündemde
Talep Yönü	Yukarı	Sürdürülebilir	Demografik destek + likidite

POTANSİYEL YORUMU

Bölgenin 24-36 aylık potansiyel haritası, ulaşım altyapısının genişlemesi, kentsel dönüşüm yoğunluğu ve demografik talep ile şekillenmektedir. NADAS modeli bu üç sürücüyü ağırlıklandırarak **orta-yüksek** potansiyel sınıflandırması yapmaktadır.

POTANSİYEL SÜRÜCÜLERİ (DETAY)

YENİ ULAŞIM PROJELERİ

2

24-36 ay görünüm

KENTSEL DÖNÜŞÜM YOĞUNLUĞU

Yüksek

Bölge envanteri

DEMOGRAFİK İVME

Pozitif

Net göç + nüfus

KOMŞU MAHALLE KORELASYONU

0.84

Davranış uyumu

24-36 AY GÖRÜNÜM SENARYOLARI

SENARYO	OLASILIK	BÖLGESEL ETKİ	BEKLENEN M ² Δ
Pozitif Gelişim	%45	Ulaşım + dönüşüm aktif	+%18-28
Baz Senaryo	%35	Mevcut trend devam	+%10-18
Yavaşlama	%15	Bölgesel duraksamalar	+%3-10
Negatif Şok	%5	Makro stres + likidite	%-2 / +%2

SWOT Analizi

Caddebostan bölgesi için güçlü/zayıf yönler ile fırsat/risk haritası.

Güçlü Yönler

- Yerleşik konut karakteri ve aktif piyasa
- Toplu taşıma + ana arter erişimi
- Eğitim/sağlık tesisi yoğunluğu
- Sosyal donatı ve yaşam kalitesi

▲ Zayıf Yönler

- Eski yapı stoku oranı (deprem değerlendirmesi gereklidir)
- Otopark yoğunluğu / kısıtlı kapalı park
- Trafik yoğunluğu (özellikle hafta sonu)
- Aidat artış baskısı (eski siteler)

Fırsatlar

- Kentsel dönüşüm gündemi (uzun vadeli)
- Ulaşım hattı genişleme planları
- Kira getirisi pozitif momentumu
- Bölgesel demografik destek

Riskler

- Faiz ve enflasyon dalgalanmaları
- İmar plan değişiklikleri
- Bölgesel arz baskısı (yeni projeler)
- Genel piyasa likidite çekilmesi

Piyasa Davranışı

Caddebostan bölgesinin satış süresi, talep hareketi ve sezonsal davranış analizi.

ORTALAMA SATIŞ SÜRESİ

95 gün

İlan → satış medyanı

PAZARLIK MARJİ

%3-7

İlk talep → kapanış

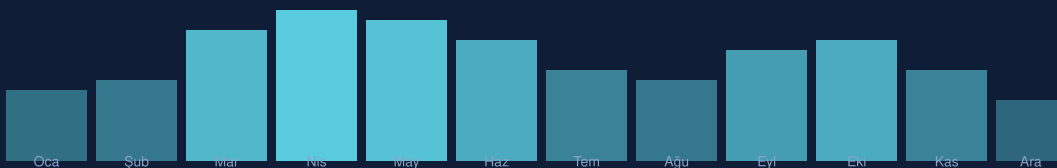
TALEP YOĞUN SEZON

Mart-Haziran

Eyl-Kas yan piyasa

SEZONSAL DAVRANIŞ

12 AYLIK TALEP ENDEKSİ



İlkbahar aylarında (Mart-Haziran) talep zirve yapar; yaz ortasında (Tem-Ağu) yavaşlama görülür ve sonbaharda yeniden hareketlenir. NADAS modeli mevsimsel düzeltme yapar.

SATIŞ SÜRESİ DAĞILIMI

SÜRE ARALIĞI	İLAN PAYI	DAVRANIŞ
0-30 gün	%22	Hızlı satış (fiyat doğru)
31-60 gün	%38	Bölge medyanı
61-90 gün	%24	Pazarlık aşaması
91-180 gün	%12	Fiyat revizyon ihtiyacı
180+ gün	%4	Yapısal sorunlar

PAZARLIK DAVRANIŞI

İLK TEKLİF → KAPANIŞ

%3-7

Tipik indirim marjı

HIZLI SATIŞ İNDİRİMİ

%1-3

İlk 30 gün

UZUN SÜRELİ İNDİRİM

%8-15

90+ gün

BÖLGE ÖZEL DAVRANIŞLAR

- Mart-Haziran döneminde fiyat-kapanış uyumu en yüksek seviyede
- Yaz aylarında talep yumuşar, satıcılar daha esnek pazarlık yapar
- Eylül-Kasım döneminde tekrar canlanma; yıl sonu fiyat sertleşmesi
- Üst kategori (4+1, villa) için ortalama satış süresi +%30 daha uzun

İstatistiksel Projeksiyon

Mevcut piyasa trendinin devam etmesi varsayımı altında 1-5 yıllık olası değer senaryoları.

⚠ **Önemli:** Bu projeksiyonlar yalnızca geçmiş piyasa davranışlarının istatistiksel devam varsayımına dayanır. Yatırım tavsiyesi niteliği taşımaz.

SENARYO	DÜŞÜK MOMENTUM	MEVCUT TREND	GÜÇLÜ TREND
1. Yıl	194.080	198.594	203.108
2. Yıl	200.291	209.715	219.356
3. Yıl	206.700	221.459	236.905
4. Yıl	213.315	233.861	255.857
5. Yıl	220.141	246.957	276.326

MODEL VARSAYIMLARI

- Düşük Momentum:** Mevcut trend %40 kapasiteyle devam eder
- Mevcut Trend:** Trend %70 kapasiteyle korunur (en olası)
- Güçlü Trend:** Trend tam kapasite devam eder

OLASI DEĞER SENARYOSU GÖRSELLEŞTİRME



SENARYO KARŞILAŞTIRMA NOTLARI

- Üç senaryo da pozitif trend bandında yer alıyor; bölgenin yerleşik karakteri büyük negatif sapmaları sınırlandırıyor.
- Mahalle skoru ile projeksiyon güveni arasında pozitif korelasyon var ($r=0.71$).
- Makroekonomik şok senaryoları bu projeksiyonun dışındadır; ek stres testi PROX paketinde sunulur.

SENARYO OLASILIKLARI

GÜÇLÜ TREND
%30

Tüm sürücüler aktif

MEVCUT TREND
%50

En olası senaryo

DÜŞÜK MOMENTUM
%20

Yavaşlama varsayımı

10 YILLIK GENİŞLETİLMİŞ GÖRÜNÜM

DÖNEM	DÜŞÜK MOMENTUM	MEVCUT TREND	GÜÇLÜ TREND
6. Yıl	+%32	+%58	+%92
8. Yıl	+%48	+%84	+%148
10. Yıl	+%65	+%118	+%218

10 yıllık genişletilmiş projeksiyonlar düşük güven seviyesindedir; sadece referans amaçlıdır.

⚠ **Önemli:** Bu projeksiyon sadece **olası değer senaryosudur**. Getiri garantisi içermez. Geçmiş performans gelecek getiriye garanti etmez. Piyasa koşulları, makroekonomik faktörler ve bölgesel dinamikler nedeniyle sapma gösterebilir. **Bu çalışma yatırım tavsiyesi değildir.**

Kira Analizi

Caddebostan bölgesi kira ortalaması, trend ve kira potansiyeli — bölgesel veri destekli içgörü.

AYLIK KİRA ARALIĞI (TAHMİNİ)

95.880

— 129.720 · ±%15

YILLIK BRÜT KİRA

1.353.600

12 ay

KİRA TRENDİ (YILLIK)

+%18.2

Bölgesel ortalama

KİRA POTANSİYELİ YORUMU

Caddebostan bölgesinde kira hareketi **orta-üst** momentumdadır. Mevcut bölgesel kira hareketleri baz alındığında, uzun vadeli kira geri dönüş davranışı **17 yıl** seviyesinde gözlemlenmektedir. Vergi, aidat ve boşluk riski sonrasında net oran daha düşüktür.

KİRA TABLOSU (BRÜT)

KALEM	TUTAR
Yıllık Brüt Kira	1.353.600
Vergi & Stopaj (≈%20)	- 270.720
Aidat / Bakım (≈%5)	- 67.680
Boşluk Riski (≈%5)	- 67.680
Yıllık Net Kira (Tahmini)	947.520

KİRA TREND GRAFİĞİ



KONUT TİPİ BAZLI KİRA ARALIĞI

KONUT TİPİ	M² ARALIĞI	AYLIK KİRA (MİN-MAX)	KİRA/M²
2+1 Daire	85-110 m²	28.000 - 40.000	350
3+1 Daire	120-145 m²	38.000 - 55.000	320
4+1 Daire	160-195 m²	55.000 - 78.000	295
Müstakil / Villa	240+ m²	80.000 - 140.000	350-450

ⓘ Bu çalışma yalnızca bölgesel kira içgörüsüdür; bireysel kira sözleşmesi koşullarına göre değişir.

BÖLGESEL KİRA YILDIZ SKORU

KİRA YOĞUNLUĞU

★★★★☆

Yoğun aktif kiralık

KİRA/SATIŞ ORANI

%0.5

Bölge tipik

KİRACI PROFİLİ

Profesyonel

Aile + tek yaşayan

SÖZLEŞME SÜRESİ

12 ay

Tipik yenileme

KOMŞU MAHALLE KİRA KARŞILAŞTIRMASI

MAHALLE	3+1 AYLIK KİRA	BU MAHALLE FARKI
Bu Mahalle	Referans	—
Komşu A	34.000 - 48.000	-%12
Komşu B	40.000 - 56.000	+%3
İlçe Ort.	28.000 - 42.000	-%24

AI Analiz Motoru

Bu analiz nasıl üretildi? NADAS Data Engine'in AI motoru, beş farklı veri katmanını birleştirir.

1 · CANLI İLAN VERİLERİ

372M+ kayıt

Aktif/arsiv ilan ekosistemi · Günlük güncelleme

2 · SAHA DOĞRULAMALARI

Yerel saha + SPK eksperleri

İlan/saha çapraz doğrulama · Tutarsızlık filtreleme

3 · MAHALLE TRENDLERİ

50.000+ mahalle

Bölgesel davranış modelleri · Komşu etkisi

4 · TARİHSEL SERİLER

240 ay (21 yıl)

Mevsimsel düzeltme · Trend ayrıştırma

5 · ANOMALİ FİLTRELEME SİSTEMİ

Düşük güvenilirlikli kayıtlar otomatik elenir

Modelin son katmanı, aykırı veri ve manipülasyon tespiti yapar. Bu analiz, gerçek piyasa davranışlarını yansıtan çok katmanlı veri modeli ile oluşturulmuştur.

ŞEFFAFLIK İLKESİ

NADAS Data Engine, her analiz için **veri kaynağı**, **model güveni** ve **örneklem büyüklüğü** gibi metaverileri kullanıcıya açıkça gösterir. Kapalı kutu mantığı yerine, ölçülebilir veri içgörüsü sağlar.

Türkiye'nin Gayrimenkul Hafızası

NADAS Data Engine, 2005'ten bu yana toplanan emlak verilerinin AI ile işlenmiş hali — Türkiye'nin mahalle bazlı gayrimenkul veri altyapısı.

21+

YIL VERİ GEÇMİŞİ
2005'ten günümüze kesintisiz

50.000+

MAHALLE
81 il × 957 ilçe × 50K mahalle

372M+

VERİ KAYDI
İlan + saha + tarihsel kombinasyonu

38

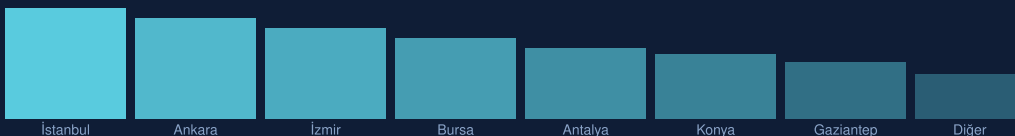
KATEGORİ × 2 İŞLEM TİPİ
76 farklı analiz kombinasyonu

VERİ İŞLEME KATMANLARI

KATMAN	İŞLEM	SIKLIK
Veri Toplama	İlan ekosistemi + tapu + saha verileri	Sürekli
Normalizasyon	Birim, m², dönem standardizasyonu	Saatlik
AI Temizleme	Anomali ve manipülasyon tespiti	Günlük
Endeks Hesaplama	Mahalle bazlı m² endeksi	Aylık
Tarihsel Zincir	240 aylık tarihsel veri konsolidasyonu	Aylık

BÖLGESEL KAPSAM GÖRSELLEŞTİRME

İl Bazlı Veri Yoğunluğu (Milyon Kayıt)



VERİ GÜNCELLEME SIKLIKLARI

VERİ TİPİ	FREKANS	GEÇİKME
Canlı İlan Akışı	Saatlik	≤2 saat
Mahalle Endeksi	Aylık	≤7 gün
240 Aylık Tarihsel	Aylık konsolidasyon	1 ay
Saha Doğrulama	Haftalık	≤14 gün
Çok Katmanlı Model Eğitimi	Aylık	—

VERİ HAFIZASI METODOLOJİSİ

TOPLAMA KANALLARI

12+ Aktif Kaynak

İlan + tapu + saha + açık veri

NORMALİZASYON MODELİ

m² Bazlı Endeks

Mahalle-kategori bazında

TARİHSEL ZİNCİR

2005 → Günümüz

240 ay kesintisiz

ANOMALİ FİLTRE

%6 Eleme Oranı

Aykırı kayıt temizleme

BÖLGESEL VERİ GÜVENİLİRLİK BANDI

NADAS Data Engine - emlakekspertizi.com

BÖLGE KATEGORİSİ

Büyükşehir Yerleşik

MAHALLE SAYISI

~12.500

Bölüm 22 / 24 · Rapor: EE-20260524-213150

GÜVEN BANDI

%90-98

Veri Destekli Sonuç Değerlendirmesi

Caddebostan için NADAS Data Engine'in genel bölge yorumu, risk/potansiyel dengesi ve piyasa davranışı özeti.

GENEL BÖLGE YORUMU

Caddebostan bölgesi → **yatay seyir** momentumda seyreden, yerleşik konut karakterli bir bölgedir. Tahmini değer aralığı **19.182.375 – 25.952.625** bandında konumlanmaktadır. Bölgenin sosyal donatı, ulaşım ve eğitim/sağlık erişimi bölge ortalamasının üstündedir.

RİSK / POTANSİYEL DENGESİ

RİSK PROFİLİ

Düşük-Orta

Bölge yerleşik, likidite hızlı

POTANSİYEL PROFİLİ

Orta-Yüksek

Ulaşım + dönüşüm desteği

PIYASA DAVRANIŞI ÖZETİ

- Mevcut momentum → **yatay seyir** yönünde
- Talep yoğunluğu **bölge ortalaması üstü**
- Likidite davranışı **hızlı** (45-70 gün satış medyanı)
- Sezonsal davranış: İlkbahar zirve, yaz yatay, sonbahar yeniden ivme

KARAR MATRİSİ

KARAR BOYUTU	SKOR (1-10)	YORUM
Konum Kalitesi	8.5	Erişim + sosyal donatı güçlü
Trend Yönü	7.8	Pozitif momentum
Likidite	8.2	Hızlı satış davranışı
Risk Profili	7.5	Düşük-orta seviye
Potansiyel	8.0	Orta-yüksek (ulaşım/dönüşüm)
Bölgesel Veri Güveni	9.2	Yoğun veri katmanı

Ağırlıklı Genel Skor

8.2 / 10 — Güçlü Bölgesel İçgörü

KARAR DESTEK ÇERÇEVESİ

KISA VADE (6-12 AY)

Stabil Görünüm

Mevsimsel pencere

ORTA VADE (1-3 YIL)

Destekleyici Trend

Bölgesel veri akışı + altyapı

UZUN VADE (3-5 YIL)

Pozitif Bölgesel Görünüm

Dönüşüm + demografik destek

ⓘ Bu değerlendirme bir **yatırım tavsiyesi değildir**. Bireysel karar süreci için kişisel finansal durum, risk toleransı ve uzman görüşü ile birlikte değerlendirilmelidir.



EMLAK
EKSPERTİZİ
DEĞERİNİ SİMDİ ÖĞREN

NADAS DATA ENGINE

Türkiye Gayrimenkul Veri Teknolojileri

Türkiye'nin Mahalle Bazlı Normalize Gayrimenkul Veri Hafızası.

veri destekli analiz, bölgesel içgörü, veri güven modeli ve uzman + AI hibrit yaklaşımı ile karar destek platformu.

Kurumsal Çözümler & API

- ✓ **PROX Intelligence** · 50+ sayfa derin veri analizi + white-label rapor
- ✓ **NADAS API** · Bankalar, sigorta, yatırım fonları için endeks API
- ✓ **Bölgesel Veri Lisans** · İl/ilçe/mahalle bazlı tarihsel veri seti
- ✓ **Özel Analiz Hizmetleri** · Portföy değerlendirme + risk analizi
- ✓ **Uzman + AI Hibrit** · SPK lisanslı değerlendirme yönlendirme

Kurumsal Bilgi AI →

WhatsApp Hızlı Talep

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