

DEĞERLEME DOSYASI R-2026-4B01

Barbaros'ta 19. kat 4+1

Barbaros Mahallesi, Ataşehir, İstanbul

4+1 **225 m²** **19. kat** **10 yıl**

BU DOSYADA

02 Mülk
03 Konum
04 Emsaller
05 Pazar
06 Yatırım
07 Değer ve strateji
08 Danışman

8 Kasım 2026

D

HAZIRLAYAN

Değerleme

19. katta 4+1, 225 m² brüt yaşam alanı

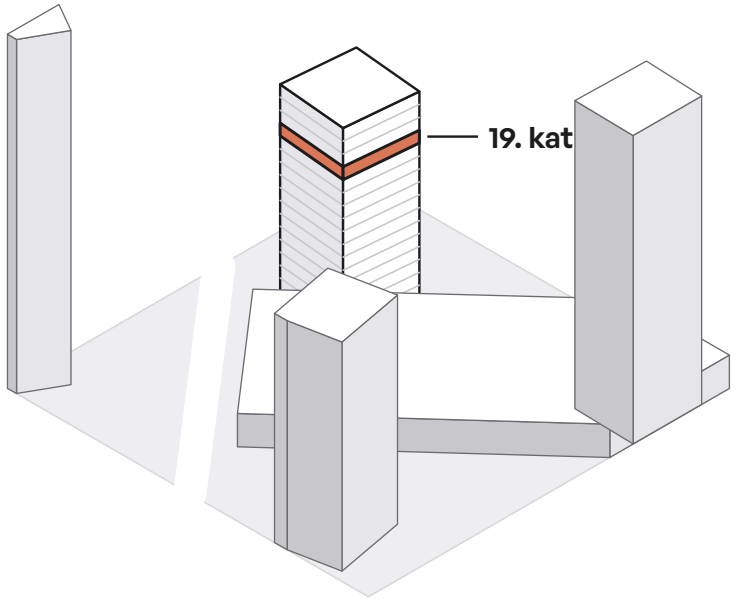
4,6 Cosmo Skor · İlçe ortalamasının üstünde

4+1
oda düzeni

225 m²
brüt · net 183 m²

19. kat
konumu

10 yıl
bina yaşı



Çevre yapılar © OpenStreetMap katkıcıları; bina yüksekliği kat sayısından.

Burada yaşamak

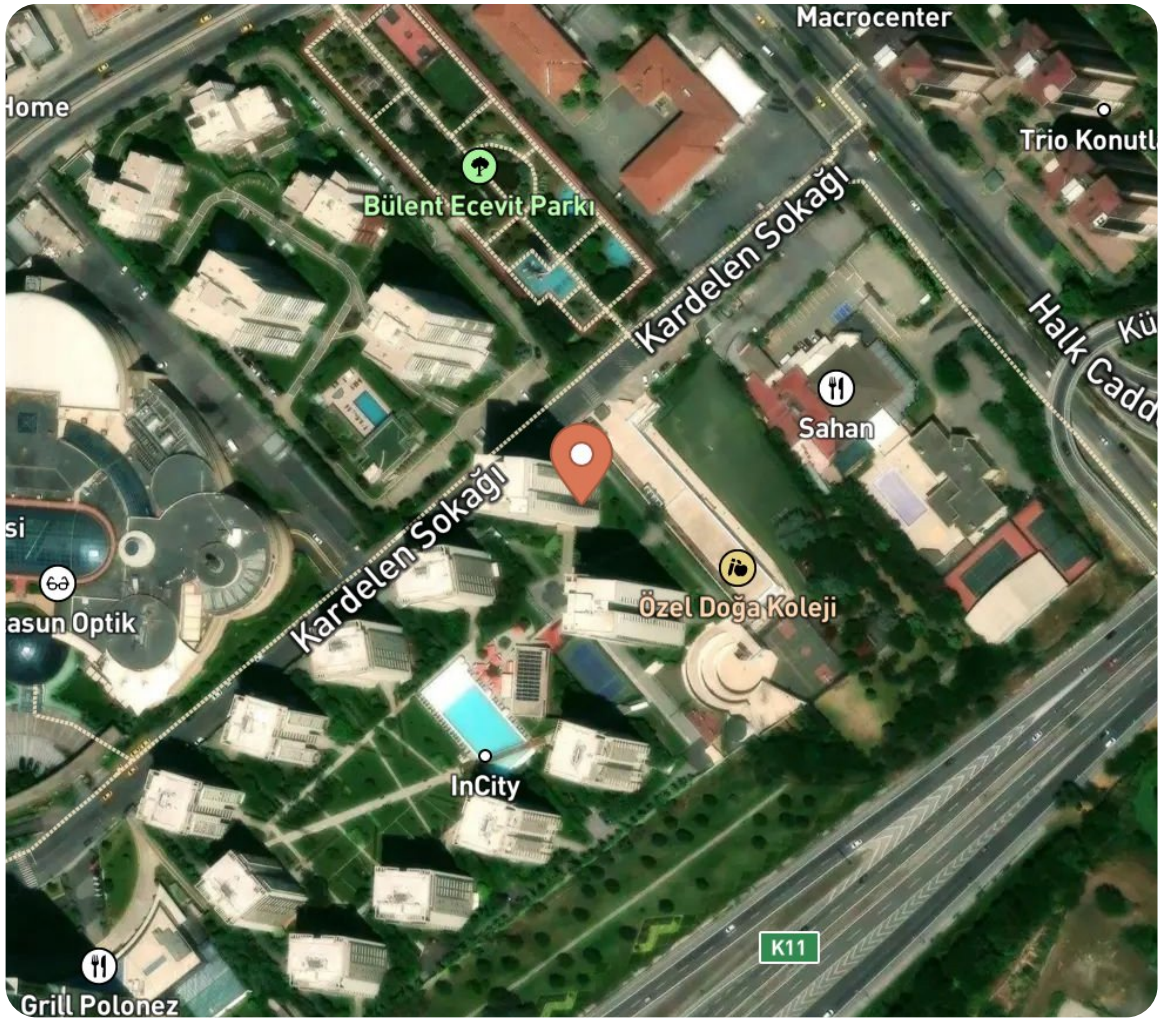
Küçükbakkalköy 18 dakika

16 park yakında





Metro 18 dk, Cumhuriyet Parkı 4 dk yürüyüş, 6

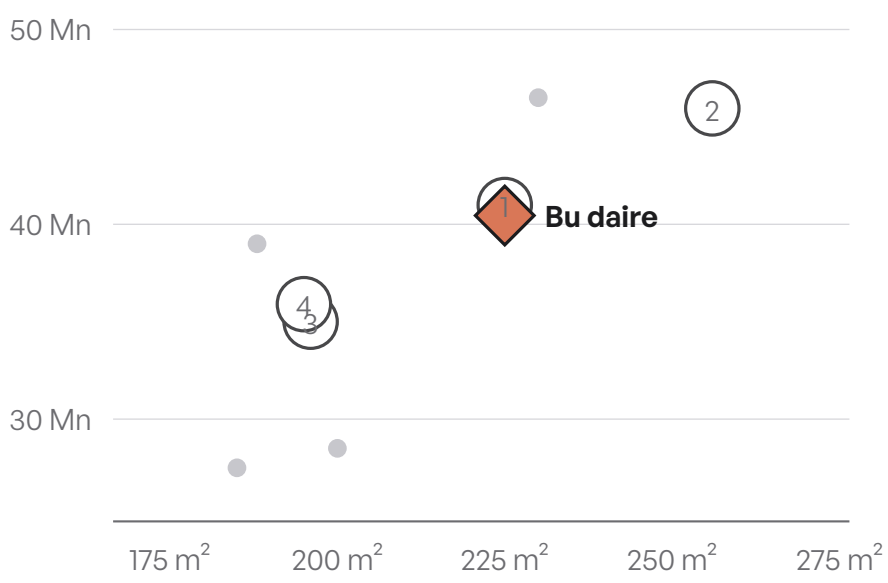


BARBAROS MAHALLESİ, ATAŞEHİR, İSTANBUL

Yenisahra Metro İstasyonu	**1,0 km** ~13 dk yürüme
Erenköy Tren İstasyonu	**2,7 km** ~8 dk araçla
Memorial Ataşehir Hastanesi Hastane	**400 m** ~5 dk yürüme
Acıbadem Mehmet Ali Aydınlar Üniversitesi Üniversite	**1,1 km** ~13 dk yürüme
Düştepe Oyun Müzesi Müze	**1,2 km** ~15 dk yürüme
Palladium Ataşehir AVM Alışveriş merkezi	**250 m** ~3 dk yürüme

Uzaklıklar kuş uçuşu, süreler yaklaşık.

15 emsal, ortalama 90.000 ₺/m², kat avantajı %6



◆ Bu daire · 225 m² · 40,5 Mn ₺ · 179.778 ₺/m²

Numaralılar en benzer 4 ilan; gri noktalar kıyasa giren öbür 4 ilan.



① 41 Mn ₺

225 m² · 182.178 ₺/m² · 50 m



② 46 Mn ₺

256 m² · 179.492 ₺/m² · 950 m



③ 35 Mn ₺

196 m² · 178.571 ₺/m² · 1,3 km



④ 35,9 Mn ₺

195 m² · 184.103 ₺/m² · 1,1 km

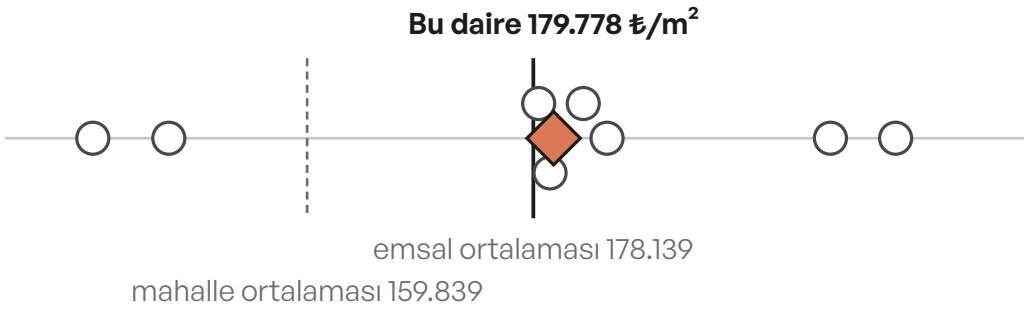
30
benzer ilan tarandı

15
uzak, eski ya da aykırı olduğu için elendi

15
benzerliğine göre ağırlıklandı

Metrekare fiyatı ve piyasanın hızı

Metrekare fiyatı



İlçedeki mahalleler

Barbaros		**159.839 ₺**
Küçükbakkalköy		115.424 ₺
İçerenköy		86.576 ₺
Kayışdağı		83.518 ₺
Atatürk		156.976 ₺
İnönü		79.463 ₺

Ortalama ilan metrekare fiyatı.

Piyasanın hızı

25

son 90 günde ilandan kalkan benzer daire

27

şu an ilanda bekleyen benzer daire

Aylara göre ilandan kalkan



8 Kasım 2026 itibarıyla, ilan arşivinden.

Kiraya verilirse

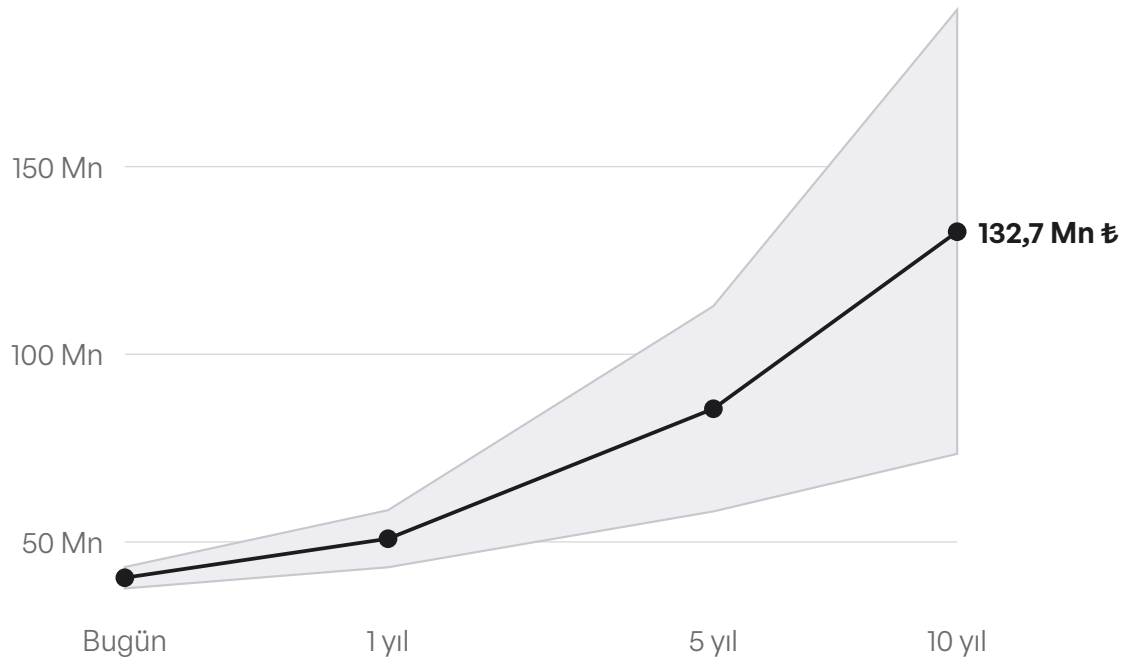
142.105 ₺
aylık kira geliri

%3,7
yıllık brüt getiri

27 yıl
kendini amorti etme süresi

Kira, mahalledeki benzer kiralık ilanlardan.

Değer senaryosu

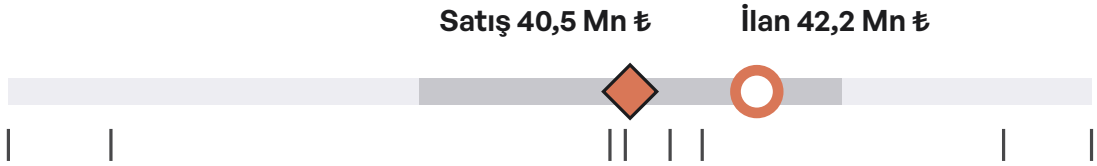


Bölgenin geçmiş fiyat artışından türetilmiş bir senaryodur, bir söz değildir. Aralık, ufka doğru belirsizlik büyüdüğü için açılır.

Tahmini piyasa değeri

8 KASIM 2026 İTİBARIYLA

37,6 – 43,3 Mn ₺



Kısa çizgiler: 8 benzer ilanın bu daireye uyarlanmış fiyatı

SATIŞ FİYATI

40.450.000 ₺

Alıcının hızlı karar verdiği seviye.

İLAN FİYATI

42.160.000 ₺

İlana bu rakamla çıkıyoruz.

Piyasa her ay değişir. Bu aralık belgenin tarihindeki ilanlardan çıktı; güncel hâli son sayfadaki karekodda.

Birlikte izleyeceğimiz yol

1. **İlana 42,2 Mn ₺ ile çıkıyoruz**
   1.710.000 ₺ pazarlık payı bırakır, alıcıyı kaçırmaz.
2. **Teklifleri 40,5 Mn ₺ çevresinde birlikte değerlendiriyoruz**
   Aralığın ortası: alıcının hızlı karar verdiği seviye.
3. **İlk haftaların ilgisine göre fiyatı birlikte gözden geçiriyoruz**
   Gösterim ve teklif sayısı fiyatın doğruluğunu söyler.

Değeri ne etkiledi

Kat avantajı	+%6
Bina yaşı	+%15
Sezon	+%2

İletişim

D

Danışmanınız

Piyasa değiştikçe rakamı birlikte güncelleriz. Aklınıza takılan her şey için bir telefon uzaklığındayım.

Raporun canlı hâli

Telefon kamerasıyla okutun; emsaller, harita ve tüm özellikler orada.

R–2026–4B01 · 8 Kasım 2026 tarihli piyasa verisiyle hazırlandı. Yöntem: emsal karşılaştırma (15 benzer ilan), ilan arşivi ve mahalle verisi. Bu belge bir piyasa analizidir; resmî değerleme raporu yerine geçmez.