

DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

İstanbul / Çekmeköy / Reşadiye

Ada: 0 Parsel: 671

3+1 Villa

Rapor Oluşturma Tarihi: 05.02.2026

Anadolu
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir



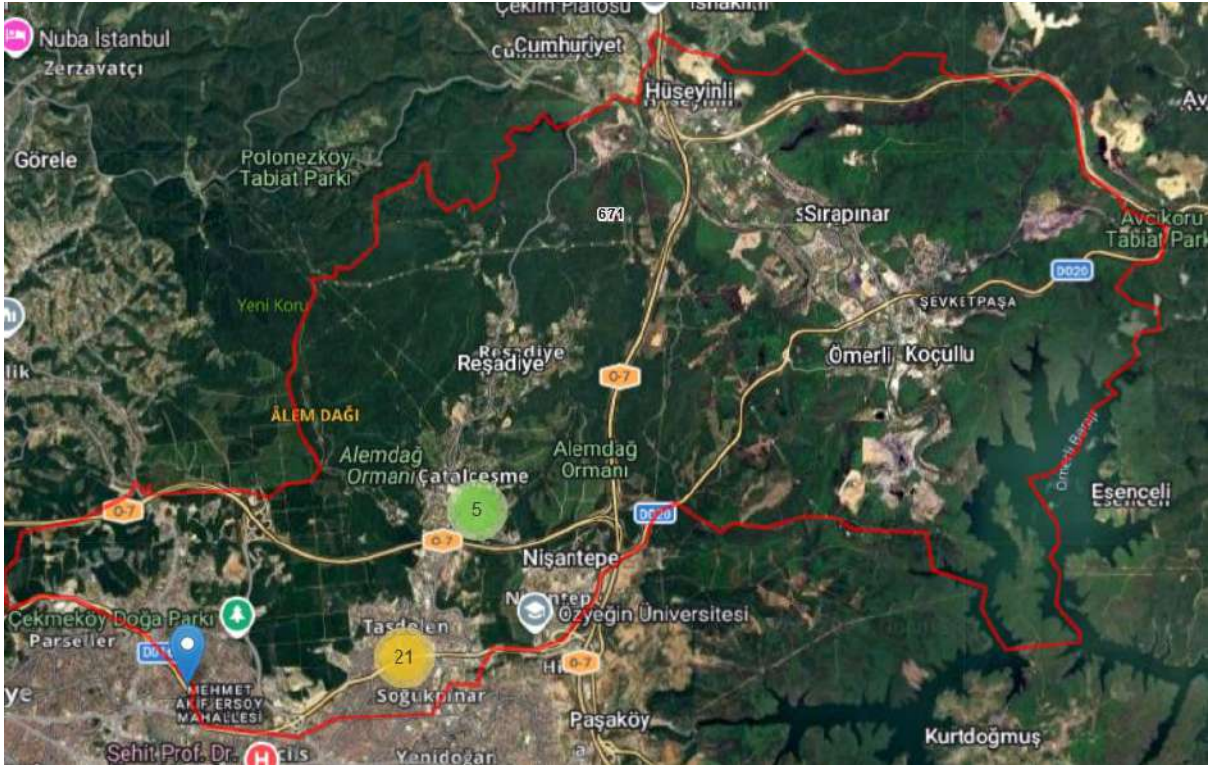
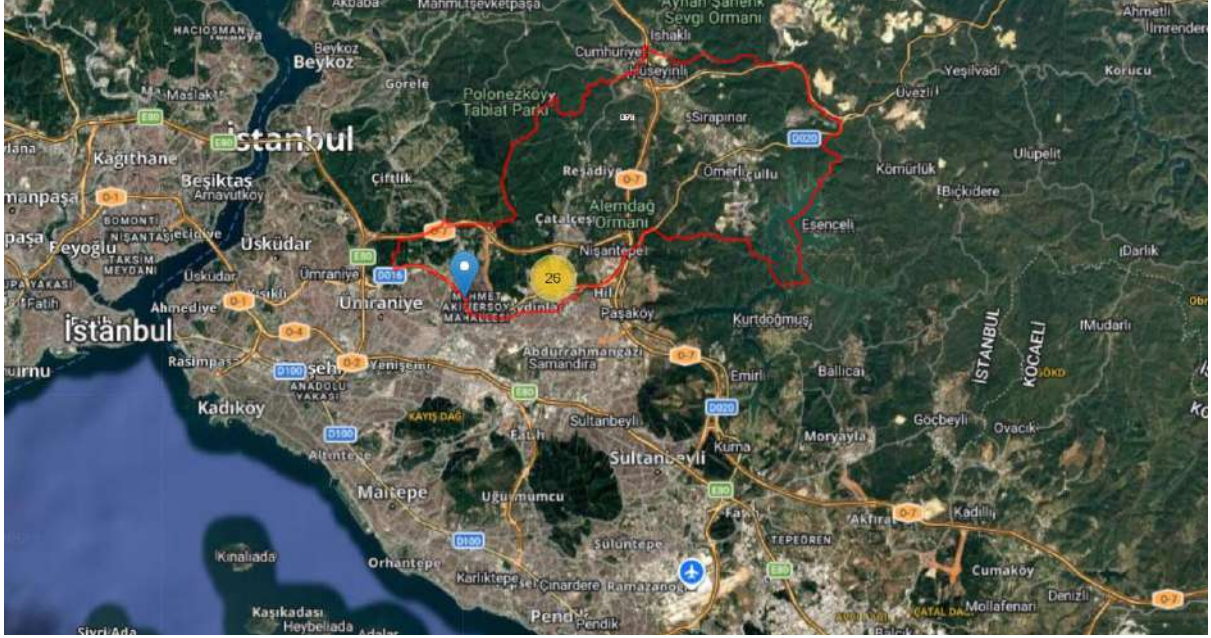
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda kullanılamaz, bilgi amaçlıdır. Doğrudan yatırıma ve ticarete konu edilmesi halinde sorumluluk tümüyle yatırımcıya aittir.

KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl : İstanbul
- İlçe : Çekmeköy
- Mahalle : Reşadiye
- Ada : 0
- Parsel : 671
- Yüz ölçüm : 9.527,87m²
- Zemin Tipi : Kat Mülkiyet
- Nitelik : Tek Katlı Betonarme A,B,C,D,E,F,G,H,I,J Blok Havuzlu Mesken Ve Arsası



ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

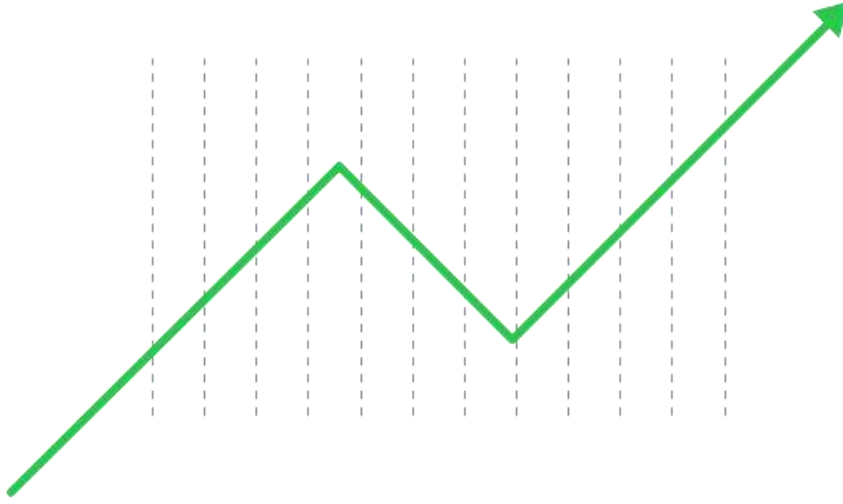
REŞADİYE MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺40.381.173** 192.291 ₺/m²

Ortalama Fiyat **₺44.867.970** 213.657 ₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺49.354.767** 235.022 ₺/m²

*500m çevrede, son 3 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 5 emsalden hesaplanmıştır.



İstanbul, Çekmeköy, Reşadiye Ada: 0, Parsel: 671 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 192.291₺/m², en yüksek birim değer 235.022₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 213.657₺/m² olmaktadır.

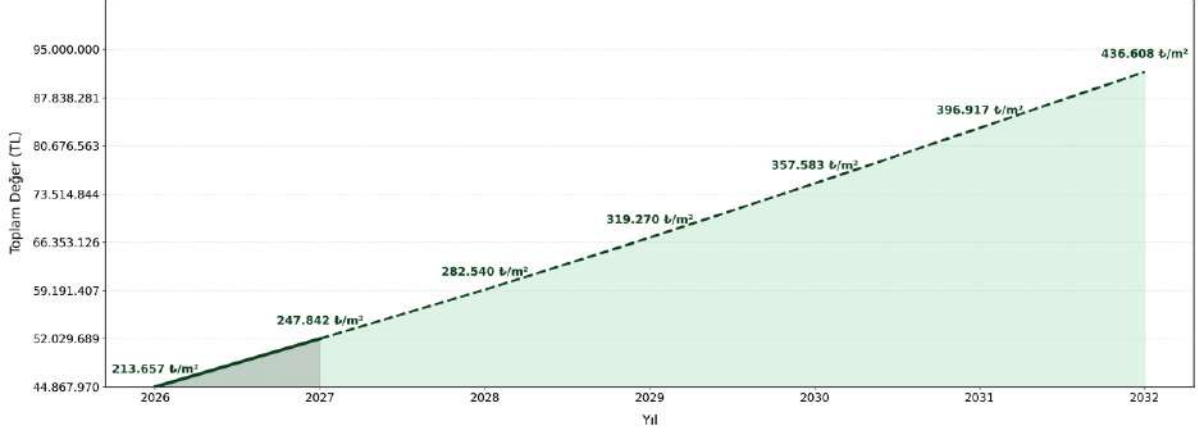
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺40.381.173** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺49.354.767** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺44.867.970** olduğu görülmektedir.

- İŞ BU SATILIK RAPOR ÖNÜMÜZDEKİ 6 AYLIK PERİYOTTA OLAN DEĞERLERİ ÖN GÖRMEKTEDİR.

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



YATIRIM DEĞER ARTIŞI SİMÜLASYONU (2026 - 2032)
İstanbul / Çekmeköy / Reşadiye - Ada 0 Parsel 671
3+1 Villa | 210 m²



Bu çalışma, 210m² 4+1 villanın 2026–2032 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır.

2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **213.657 TL/m²** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- **2027’de 247.842 TL/m²**
- **2028’de 282.540 TL/m²**
- **2029’de 319.270 TL/m²**
- **2030’da 357.583 TL/m²**
- **2031’da 396.917 TL/m²**
- **2032’de 436.608 TL/m²**

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla birlikte villanın toplam değerinin 2026’daki mevcut değerden 2032 yılına kadar düzenli bir yükseliş trendi izlemesi beklenmektedir. Bu simülasyon, yatırımcının **orta–uzun vadeli değer kazancını** görmesine yardımcı olmak amacıyla hazırlanmış olup, ekonomik koşullara göre değişkenlik gösterebilir.

Bu grafik ve tabloda yer alan geleceğe yönelik değer tahminleri; Anadolu Properties tarafından sahada yürütülen çalışmalar, geçmiş satış verileri, benzer portföylerin performans analizleri, bölgesel piyasa eğilimleri ve yapay zekâ destekli veri modelleri kullanılarak oluşturulmuştur.

Sunulan rakamlar öngörü niteliğindedir; resmi bir değerlendirme değildir ve hukuki bağlayıcılık taşımaz. Değerlerin gerçekleşmesi; ekonomik koşullar, arz–talep dengesi, bölgesel gelişmeler ve piyasa dinamiklerine bağlı olarak değişiklik gösterebilir.



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Oduņpazarı/Eskişehir

DEMOGRAFİK ANALİZ

REŞADİYE MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **1.214**

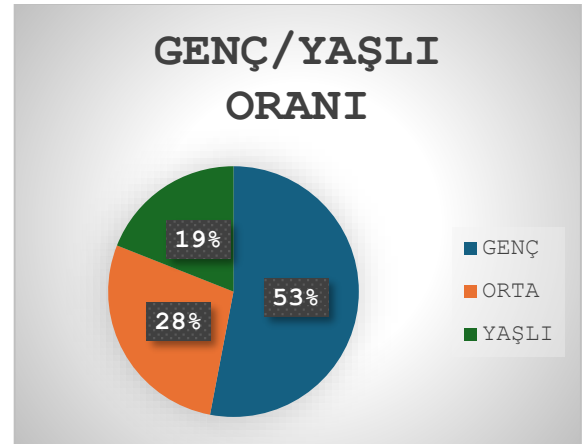
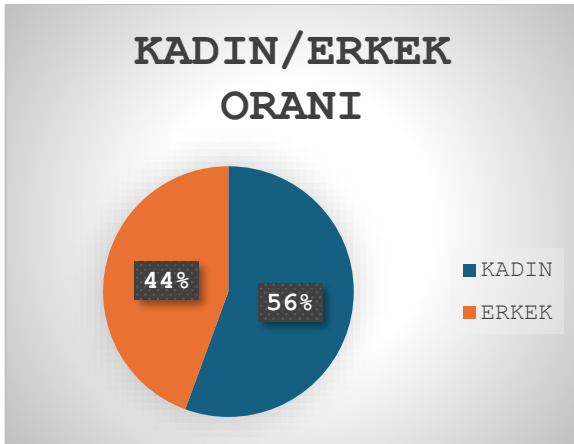


Kadın Nüfus Sayısı **1.212**



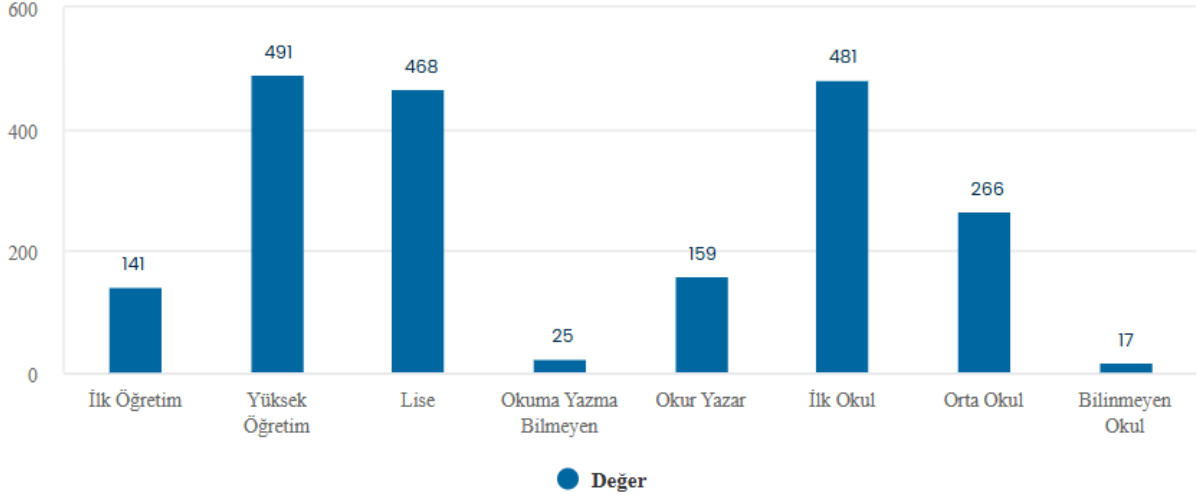
En Yoğun Yaş Aralığı
Genç Nüfus

Ort. Eğitim Düzeyi
Yüksek Öğretim



DEMOGRAFİK ANALİZ

REŞADİYE MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



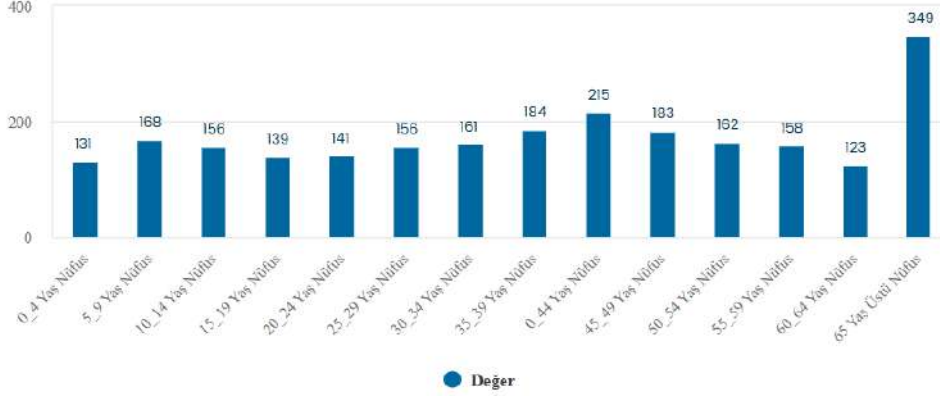
EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Eğitim Durumu	İstanbul	Çekmeköy	Reşadiye Mh.
İlk Öğretim	970.394	17.143	141
Yüksek Öğretim	2.808.924	54.384	491
Lise	3.004.036	54.396	468
Okuma Yazma Bilmeyen	228.064	3.520	25
Okur Yazar	1.170.380	21.804	159
İlk Okul	2.768.506	46.551	481
Orta Okul	2.510.209	43.862	266
Bilinmeyen Okul	150.701	1.603	17



DEMOGRAFİK ANALİZ

REŞADİYE MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ & TABLOSU

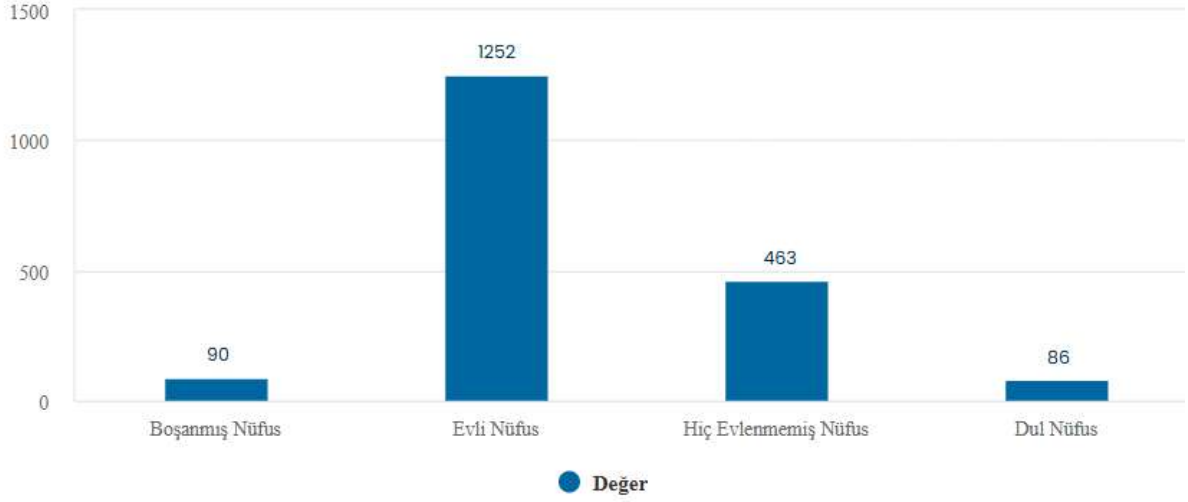


Yaş Göre	İstanbul	Çekmeköy	Reşadiye Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	131
5_9 Yaş Nüfus	-	-	168
10_14 Yaş Nüfus	-	-	156
15_19 Yaş Nüfus	-	-	139
20_24 Yaş Nüfus	-	-	141
25_29 Yaş Nüfus	-	-	156
30_34 Yaş Nüfus	-	-	161
35_39 Yaş Nüfus	-	-	184
40_44 Yaş Nüfus	-	-	215
45_49 Yaş Nüfus	-	-	183
50_54 Yaş Nüfus	-	-	162
55_59 Yaş Nüfus	-	-	158
60_64 Yaş Nüfus	-	-	123
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	349



DEMOGRAFİK ANALİZ

REŞADİYE MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Medeni Duruma Göre	İstanbul	Çekmeköy	Reşadiye Mh.
Boşanmış Nüfus	535.715	7.251	90
Evli Nüfus	7.032.461	138.440	1.252
Hiç Evlenmemiş Nüfus	3.576.729	58.909	463
Dul Nüfus	645.277	10.870	86

ÇEVREDEKİ EMSALLER

REŞADİYE MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

 Yeme-İçme	 Ulaşım	 Dini	 Eğitim	 Bankacılık	 Kamu	 Park	 Kültürel
---	--	--	--	--	--	--	--

Nişantepe Mh.	41	26	2	10	5	0	2	0
Çatalmeşe Mh.	27	20	3	12	1	1	4	0
Güngören Mh.	51	8	2	5	0	1	6	0
Taşdelen Mh.	53	12	1	6	13	1	3	0
Kirazlıdere Mh.	15	3	2	3	3	0	5	0
Soğukpınar Mh.	15	15	4	0	0	1	3	1
Sırapınar Mh.	13	1	1	2	2	0	1	0
Alemdağ Mh.	36	12	4	7	7	0	10	0
Reşadiye Mh.	13	25	2	2	0	0	1	0
Sultançiftliği Mh.	40	7	6	12	16	1	2	1
Aydınlar Mh.	33	11	1	5	2	0	3	0
Koçullu Mh.	28	8	1	3	0	1	0	0
Hüseyinli Mh.	10	14	1	2	0	0	1	0
Ekşioğlu Mh.	24	16	8	3	4	0	6	0
Ömerli Mh.	43	10	4	5	5	1	11	0

KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

1.574

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

119.334

Reşadiye Mahallesi – Kısa Bilgi

Reşadiye Mahallesi, İstanbul'un **Çekmeköy ilçesine** bağlı; doğal dokusu, orman alanlarına yakınlığı ve düşük yoğunluklu yapılaşmasıyla öne çıkan, sakin ve nitelikli yaşam alanlarından biridir.

Konum

- Reşadiye Mahallesi, İstanbul ili **Çekmeköy ilçe sınırları** içerisinde yer almaktadır.
- İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, şehir merkezine görece yakın fakat doğayla iç içe bir konumdadır.
- Çekmeköy ilçe merkezine olan uzaklığı yaklaşık **6–8 km**'dir.
- Şile Otoyolu ve bağlantı yollarına yakın konumda bulunmaktadır.
- Alemdağ, Taşdelen ve Şile akslarına bağlantı imkânı mevcuttur.

Ekonomi

- Mahalle ekonomisi ağırlıklı olarak **konut yerleşimi ve sınırlı ölçekte yerel ticaret** faaliyetlerine dayanmaktadır.
- Bölgede müstakil konutlar, villalar ve site tipi yerleşimler ön plandadır.
- Doğaya yakın yaşam konsepti, **orta-üst ve üst segment alıcılar** tarafından tercih edilmektedir.
- Gayrimenkul piyasasında **uzun vadeli değer artışı ve oturma amaçlı talep** öne çıkmaktadır.

Sosyal Yapı

- Nüfus yapısı ağırlıklı olarak **yerleşik aileler, üst gelir grubu ve sakin yaşam tercih eden kesimden** oluşmaktadır.
- Gürültüden uzak, güvenli ve huzurlu bir sosyal çevre sunmaktadır.
- Günlük ihtiyaçlara araçla kısa sürede erişim mümkündür.
- Mahalle yaşamı doğa, yeşil alanlar ve düşük yapı yoğunluğu etrafında şekillenmektedir.

Altyapı ve İmar

- Elektrik, su, kanalizasyon ve doğal gaz altyapısı mevcuttur.
- Yol altyapısı asfalt olup şehir içi ve kırsal geçiş standartlarına uygundur.
- Yapılaşma ağırlıklı olarak **düşük katlı yapılar, müstakil konutlar ve villa tipi yerleşimlerden** oluşmaktadır.

- Bölge, yürürlükte bulunan **uygulama imar planları**, kısmen **orman ve koruma alanı sınırları** kapsamında değerlendirilmektedir.

Reşadiye Mahallesi – Ulaşım

Karayolu Ulaşımı

- Şile Otoyolu ve ana bağlantı yolları üzerinden İstanbul'un farklı bölgelerine ulaşım sağlanabilmektedir.
- Çekmeköy Merkez, Ümraniye ve Üsküdar akslarına bağlantı mevcuttur.
- Özel araç kullanımı yaygındır.

Toplu Taşıma

- Otobüs ve minibüs hatları ile Çekmeköy Merkez ve çevre ilçelere ulaşım sağlanmaktadır.
- Metro hatlarına doğrudan erişim bulunmamakla birlikte, Çekmeköy-Ümraniye hattı bağlantıları kullanılmaktadır.
- Toplu taşıma imkânları sınırlı olup, ağırlıklı olarak aktarmalıdır.

Yürüyüş ve Bisiklet Ulaşımı

- Doğal alanlar ve düşük trafik yoğunluğu yürüyüş için elverişlidir.
- Orman ve mesire alanlarına yakınlığı rekreasyon imkânı sunmaktadır.
- Bisiklet kullanımı hobi ve sportif amaçlı olarak tercih edilmektedir.

Otogar Uzaklığı

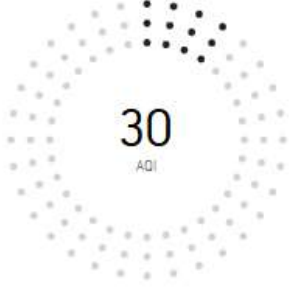
- Esenler Otogarı'na uzaklık yaklaşık **35–40 km**'dir.
- Özel araçla ortalama **50–65 dakika** içerisinde ulaşım sağlanabilmektedir.

Havalimanı Uzaklığı

- İstanbul Havalimanı'na uzaklık yaklaşık **45–50 km**'dir.
- Özel araçla ortalama **60–70 dakika** içerisinde ulaşım mümkündür.

HAVA KALİTESİ

BUGÜN
1.8



Orta

Hava kalitesi genel olarak birçok insan için kabul edilebilir düzeyde. Ancak uzun süreli maruz kalma durumunda hassas gruplarda küçük-orta düzeyde belirtiler görülebilir.

Mevcut Kirletici Maddeler

Orta

Yer seviyesi Ozon mevcut solunum yolu hastalıklarını ağırlaştırabilir. Ayrıca boğazda tahrişe, baş ve göğüs ağrılarına neden olabilir.

Orta

İnce Parçacıklı Maddeler, çapı 2,5 mikrometreden küçük solunabilir kirletici partiküllerdir. Akciğerlere ve kan dolaşımına girerek ciddi sağlık sorunlarına yol açabilirler. En ağır etkileri akciğer ve kalpte görülür. Bu maddelere maruz kalma öksürüğe veya solunum zorluğu, astım rahatsızlığında ağırlaşma ve kronik solunum yolu rahatsızlıklarının gelişmesine yol açabilir.

Orta

Parçacıklı Maddeler, çapı 10 mikrometreden küçük solunabilir kirletici partiküllerdir. 2,5 mikrometreden daha büyük maddeler solunum yollarında birikerek sağlık sorunlarına yol açabilirler. Bu maddelere maruz kalınması, gözde ve boğazda tahrişe, öksürüğe, solunum zorluğuna ve astım rahatsızlığında ağırlaşmaya neden olabilir. Daha sık ve yoğun bir şekilde maruz kalınması sağlık üzerinde daha ciddi etkilere yol açabilir.







Orta

Yüksek düzeyde Azot Dioksit solunması solunum yolu sorunları riskini artırır. Öksürük ve nefes almada sıkıntı yaygın belirtiler olup daha uzun süre maruz kalınması durumunda solunum yolları enfeksiyonu gibi daha ciddi sağlık sorunları oluşabilir.


ALERJİ

 Ağaç Poleni Düşük	 Kanarya Otu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Poleni Düşük	 Toz ve Hayvan Derisi Döküntüsü Yüksek
---	---	---	--	---

SAĞLIK

 Eklem Ağrısı Yüksek	 Sinüslerde Baskı Yüksek	 Soğuk Algınlığı Yüksek	 Grip Orta	 Migren Düşük
 Astım Yüksek				

DIŞ MEKAN AKTİVİTELERİ

 Balığa Çıkma Zayıf	 Koşu Zayıf	 Golf Zayıf	 Bisiklete Binme Zayıf	 Plaj ve Havuz Zayıf
 Yıldız Gözleme Zayıf				

YOLCULUK İŞE GİDİP GELME



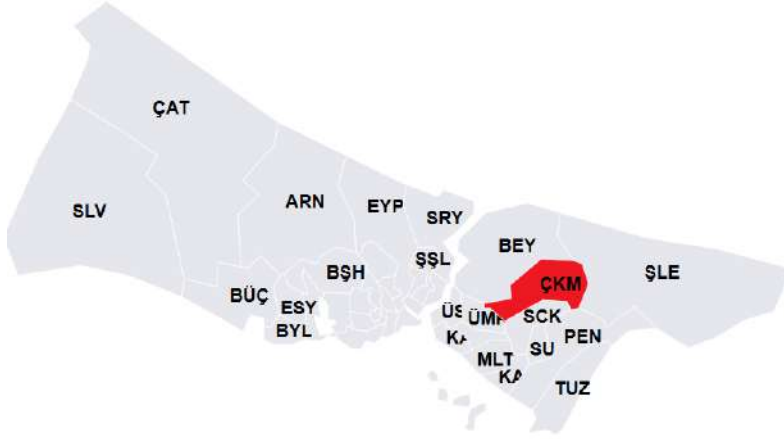
EV VE BAHÇE İŞLERİ



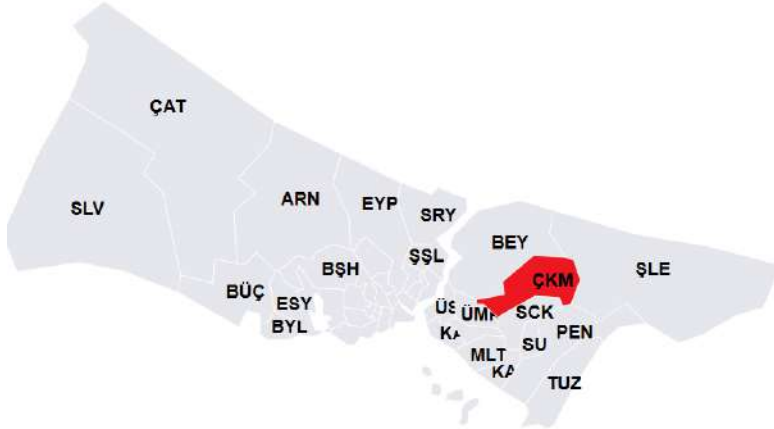
HAŞERELER



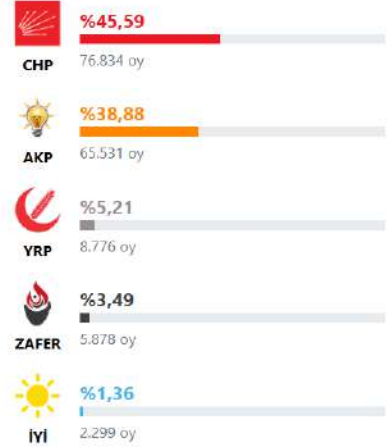
İSTANBUL ÇEKMEKÖY BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



İLÇE BELEDİYE MECLİSİ PARTİ OY ORANLARI



İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



0 222 210 00 66

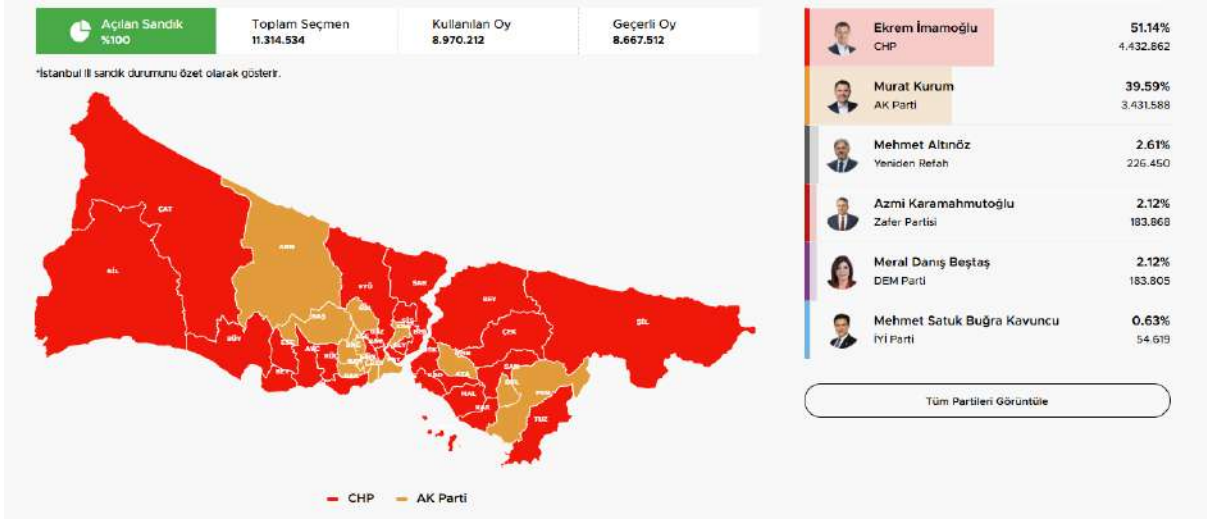


info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odonpazarı/Eskişehir

İSTANBUL BELEDİYE BAŞKANLIĞI SEÇİM SONUÇLARI

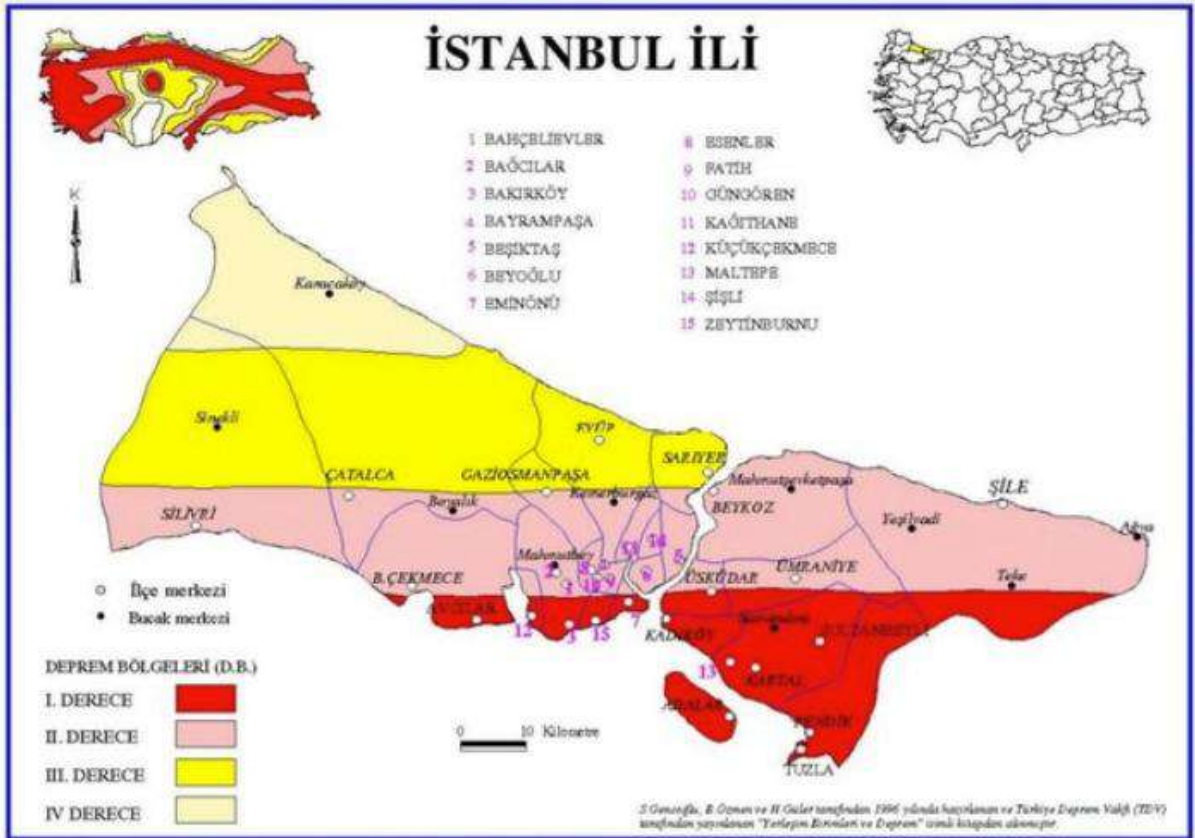


İSTANBUL DEPREM RİSK HARİTASI

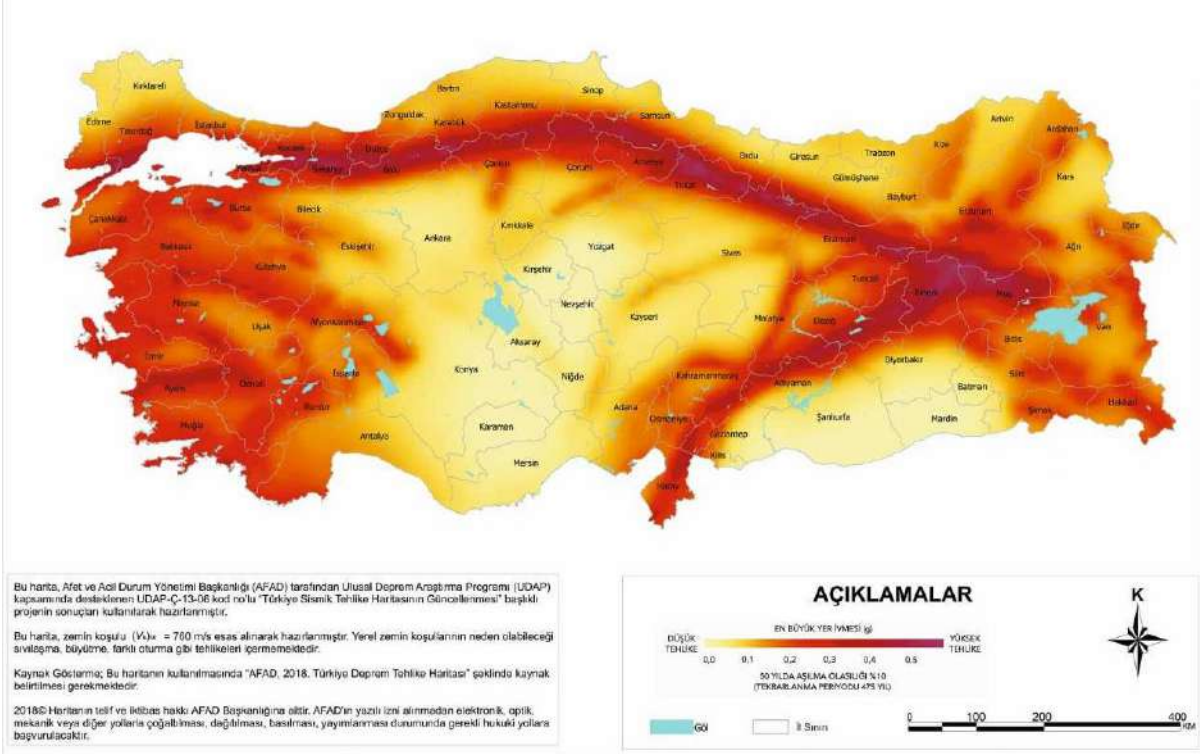
İstanbul, Marmara Denizi'nin altından geçen Kuzey Anadolu Fay Hattı (KAF)'na yakın konumda yer almaktadır. Bu fay hattı, deniz içinde kuzey, orta ve güney olmak üzere üç ana segmentten oluşur. Şehir merkezinden doğrudan geçmemekle birlikte, bu faylar İstanbul için ciddi bir deprem riski oluşturmaktadır.

Yapılan bilimsel çalışmalara göre, İstanbul'da önümüzdeki 5 yıl içinde 7.0 ve üzeri büyüklüğünde bir deprem olasılığı %60–70 civarındadır. Özellikle Avcılar, Küçükçekmece, Bakırköy, Zeytinburnu, Silivri ve Beylikdüzü gibi ilçeler, fay hatlarına yakınlıkları nedeniyle yüksek riskli alanlar arasında yer almaktadır.

MTA ve AFAD tarafından yayınlanan güncel haritalar üzerinden İstanbul'un mahalle veya parsel bazında deprem riski sorgulanabilmektedir. Şehir genelinde zemin yapısı, yapı stoku ve yoğun nüfus gibi etkenler, riskin büyüklüğünü artırmaktadır. Bu nedenle yapı güvenliği, kentsel dönüşüm ve afet hazırlıkları hayati önem taşımaktadır.



TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



UZMAN DİJİTAL DEĞERLEME DANIŞMAN YORUMU;

İsteğiniz üzerine üretilen raporların şirketimizin değerlendirmeleri dâhilinde görüşleri şu şekildedir;

Değerlendirmelerimize göre, lokasyon, mülk özellikleri ve piyasa koşulları dikkate alındığında, mevcut pazarlama ağıımızı da kullanarak,

Gayrimenkulün **3+1 210 m² villa** olarak değerlendirilmesi sonucunda **₺40.381.173 - ₺44.867.970** bandında satılabileceğini öngörmekteyiz.

Özellikle belirtmek isteriz ki, önceliğimiz size mümkün olan doğru rakam üzerinden en yüksek kazancı, en kısa zamanda sağlamaktır.

Gayrimenkulünüz hakkında üretilmiş olan rapor algoritma sistemleri verileriyle birlikte oluşturulduğundan, %10 aşağı ve yukarı sapmalar yaşanabilir.

Bilgi ve belgeler, raporda kamu kurumlarından edinilebildiği kadarıyla yer almaktadır. Bilgiler, alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.