

2025



DEĞERLENDİRME RAPORU

ZİN D SEMT

2+1

DEĞERLENDİRME RAPORU

Rapor No:	DIV2025-001
Değerleme Tarihi:	01.10.2025
Adres:	Altayçeşme Mahallesi Öz Sokak No:19,TRC Plaza, Kat:8 34843 Maltepe / İstanbul
Telefon:	+90 (216) 994 09 90
E-posta:	info@divissa.com.tr

1. GİRİŞ

Bu rapor, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Ekşioğlu Mahallesi, Saray Caddesi No:42 adresinde bulunan ZinD Semt projesindeki taşınmazın piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Değerlendirme, 01.10.2025 tarihinde yapılmış olup, rapor yalnızca belirtilen konutun piyasa değerini belirlemek amacı taşımaktadır.

Raporda yer alan tespitler ve değerlerin, herhangi bir yasal bağlayıcılığı bulunmamaktadır. Bu rapor, yalnızca ilgili taşınmazın tespiti ve değerlendirilmesi için kullanılmalıdır.

2. DEĞERLENDİRME YÖNTEMİ VE KAPSAM

Konutun değerlendirmesi, aşağıdaki yöntemler kullanılarak yapılmıştır:

- Karşılaştırma(Emsal) Yöntemi:** Benzer özelliklere sahip konutların satış fiyatları dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır.
- Gelir Yöntemi:** Kiralık gelir getiren gayrimenkuller için kira gelirleri ve mevcut kira oranları göz önünde bulundurularak hesaplamalar yapılmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Adres:	Çekmeköy ilçesi, Ekşioğlu Mahallesi, Saray Caddesi, No:42
İlçe/Şehir:	Çekmeköy/İstanbul
Bina Yaşı:	0
İnşaat Tipi:	Betonarme
Metrekare:	Brüt:77,65 m ² -Net:59,96m ²
Kat Sayısı:	6
Oda Sayısı:	2+1
Balkon Sayısı:	1
Isınma Sistemi:	Merkezi Isıtma
Yapı Durumu:	Sıfır
Diğer Özellikler:	Otopark, Güvenlik, Asansör, Kapalı Havuz vb.

4. KONUM ANALİZİ

Adresin Özellikleri: Çekmeköy, İstanbul'un gelişmekte olan ve yüksek talep gören bölgesidir. Zin D Semt projesi Şile Otoyolu'na çok yakın mesafededir. Proje Çekmeköy'ün gelişen bölgesi Ekşioğlu Mahallesi'nde bulunmaktadır. Bölgede güvenlik, altyapı ve çevre düzenlemeleri açısından herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

Ulaşım İmkanları: Çekmeköy merkeze yakın mesafededir. Toplu taşıma araçlarına kolay erişim sağlanabilmektedir.

Çevredeki Önemli Noktalar: Çekmeköy Devlet Hastanesi, Özyeğin Üniversitesi, Alemdağ Mehmet Akif Ersoy İlkokulu, Metrogarden Avm, Kardiyum Avm, Nefes Orman İstanbul, Bankalar, Benzin İstasyonu, Atm vb.

5. DEĞERLENDİRME SONUCU

Yapılan karşılaştırmalı analizler, piyasa durumu ve fiziksel özellikler göz önünde bulundurularak, belirtilen konutun piyasa değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Değer

Bölgedeki benzer büyüklükte ve özellikteki konutların ortalama satış fiyatları göz önüne alındığında,

Ortalama m2	77,65 m ²
Min. Fiyat	87.000 TL/m ²
Maks fiyat	96.000 TL/m ²
Konutun piyasa değeri	6.755.550 TL - 7.454.400 TL

Gelir Yöntemi ile Hesaplanan Değer

Konutun kira gelirleri göz önüne alındığında,

Kira fiyatları	27.000 TL/ay - 34.500 TL/ay
Yıllık kira geliri (yaklaşık)	325.000 TL - 414.500 TL

Bu değerlere dayanarak;

Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	324.000/0,05=6.480.000 TL
Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	414.000/0,05=8.280.000 TL
Konutun Değeri	6.480.000 TL - 8.280.000 TL

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Sonuç olarak, belirtilen taşınmazın piyasa değeri 7.100.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın değeri belirlenirken, bölgedeki emlak piyasası, benzer konutların fiyatları ve taşınmazın fiziksel durumu göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.

