

2025



DEĞERLENDİRME RAPORU

ZİN D DIAMOND

2+1

DEĞERLENDİRME RAPORU

Rapor No:	DIV2025-003
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, Cumhuriyet Mahallesi, Adnan Menderes Caddesi No:34 adresinde bulunan ZinD Diamond 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, Cumhuriyet mahallesi, Adnan Menderes Caddesi, No:34
İlçe/Şehir:	Çekmeköy/İstanbul
Bina Yaşı:	11
İnşaat Tipi:	Betonarme
Metrekare:	Brüt:101.76 m ² - Net:80,72 m ²
Kat Sayısı:	10
Oda Sayısı:	2+1
Balkon Sayısı:	1
Isınma Sistemi:	Merkezi Isıtma
Yapı Durumu:	Sıfır
Diğer Özellikler:	Otopark, Güvenlik, Asansör, Kapalı Havuz, Sauna, Türk Hamamı, Açık Havuz vb.

4. KONUM ANALİZİ

Adresin Özellikleri: Çekmeköy, İstanbul'un gelişmekte olan ve yüksek talep gören bölgesidir. Proje Çekmeköy'ün gelişen bölgesi Cumhuriyet Mahallesi'nde bulunmaktadır. Bölgede güvenlik, altyapı ve çevre düzenlemeleri açısından herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

Ulaşım İmkanları: Çekmeköy ilçe merkezine yakın mesafededir. Toplu taşıma araçlarına kolay erişim sağlanabilmektedir. Proje, konumu itibarıyla Şile otoyolunun yanında olup önünde İETT otobüs durağı bulunmaktadır. Taşdelen merkezine ve yürüyüş yollarına da aynı şekilde çok yakındır. Sabiha Gökçen Havalimanına 20 km, FSM köprüsüne 13 km, Alemdağ Devlet Hastanesine 1 km'dir.

Çevredeki Önemli Noktalar: Çekmeköy Devlet Hastanesi, Özyeğin Üniversitesi, Alemdağ Mehmet Akif Ersoy İlkokulu, Metrogarden Avm, Kardiyum Avm, 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	101,76 m ²
Min. Fiyat	89.000 TL/m ²
Maks fiyat	97.000 TL/m ²
Konutun piyasa değeri	9.056.640 TL - 9.870.720 TL

Gelir Yöntemi ile Hesaplanan Değer

Konutun kira gelirleri göz önüne alındığında,

Kira fiyatları	29.000 TL/ay - 35.000TL/ay
Yıllık kira geliri (yaklaşık)	348.000 TL - 420.000 TL

Bu değerlere dayanarak;

Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	348.000/0,04=8.700.000 TL
Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	420.000/0.04=10.500.000 TL
Konutun Değeri	8.700.000 TL - 10.500.000 TL

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Sonuç olarak, belirtilen taşınmazın piyasa değeri 9.400.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın değeri belirlenirken, bölgedeki emlak piyasası, benzer konutların fiyatları ve taşınmazın fiziksel durumu göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.



 **divissa**