

2025



DEĞERLENDİRME RAPORU
SYRACUSE SY 308 PUT

DEĞERLENDİRME RAPORU

Rapor No:	DIV2025-012
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, Newyork, Syracuse SY 308 PUT adresinde bulunan taşınmazın piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Değerlendirme, 08.10.2025 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:	New York, Syracuse, SY 308 PUT
İlçe/Şehir:	Syracuse/New York
Bina Yaşı:	50
İnşaat Tipi:	Betonarme
Metrekare:	Brüt:140 m ² Net:110m ²
Kat Sayısı:	2
Oda Sayısı:	3 Banyo: 1 Mutfak: 1
Balkon Sayısı:	1
Isınma Sistemi:	Doğalgaz
Yapı Durumu:	İkinci El
Arsa Alanı:	404 m ²

4. KONUM ANALİZİ

Adresin Özellikleri: Hem şehir içi, hem de şehirlerarası ulaşım için oldukça gelişmiştir. Otoyollar, Tren ulaşımı ve şehir içi toplu taşıma olanakları bulunmaktadır. Syracuse Hancock Uluslararası Havalimanı şehir merkezine 15 dk uzaklıktadır. Taşınmaz, hastane ve alışveriş merkezleri gibi önemli sosyal altyapı alanlarına yakın konumda yer almaktadır. Bölgede güvenlik, altyapı ve çevre düzenlemeleri açısından herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

• **Ulaşım İmkanları:** Centro Bus, Amtrack Syracuse Tren İstasyonu, Syracuse Hancock Uluslararası Havalimanı

• **Çevredeki Önemli Noktalar:** Syracuse Üniversitesi, Carrier Dome, Destiny USA, Suny Upstate Medikal Üniversitesi, Upstate Community Hastanesi

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

Konum	Syracuse/New York
Ortalama m ²	110 m ²
Ortalama m ² fiyat aralığı	1.450\$ TL/m ² - 1.650\$/m ²
Konutun piyasa değeri	159.500 \$ - 181.500 \$

Gelir Yöntemi ile Hesaplanan Değer

Kira fiyatları	1.450 \$/ay- 1.650 \$/ay
Yıllık kira geliri (yaklaşık)	17.400\$ - 19.200 \$

Bu değerlere dayanarak;

Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	17.400/0,09= 193.333 \$
Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	19.200/0.09= 213.333 \$
Konutun Değeri	193.333 \$ -213.333 \$

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Sonuç olarak, belirtilen taşınmazın **piyasa değeri 186.500\$/7.926.250 TL** olarak belirlenmiştir. Döviz kuru 42,5 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın değeri belirlenirken, bölgedeki emlak piyasası, benzer konutların fiyatları ve taşınmazın fiziksel durumu göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.



 **divissa**