

2025



DEĞERLENDİRME RAPORU

RAMS GARDEN

2+1

DEĞERLENDİRME RAPORU

Rapor No:	DIV2025-010
Değerleme Tarihi:	08.10.2025
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, Bahçelievler ilçesi, Bahçelievler Mahallesi, Mehmet Akif Caddesi No:12 adresinde bulunan Rams Garden projesindeki 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:	Bahçelievler ilçesi, Bahçelievler mahallesi, Mehmet Akif Caddesi, No:12
İlçe/Şehir:	Bahçelievler/İstanbul
Bina Yaşı:	0
İnşaat Tipi:	Betonarme
Metrekare:	Brüt:133,81 m ² - Net:89,64 m ²
Kat Sayısı:	12
Oda Sayısı:	2+1
Balkon Sayısı:	1
Isınma Sistemi:	Merkezi Isıtma
Yapı Durumu:	Sıfır
Diğer Özellikler:	Bisiklet ve Koşu Parkuru, 210 Mt Gölet, Oyun Alanları, Koru Alanı ve Tüm Sosyal Donatı Alanları

4. KONUM ANALİZİ

Adresin Özellikleri: Bahçelievler yüksek talep gören ve ulaşım akslarının merkezinde bir konumda yer almaktadır. 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: Bahçelievler Metrosu, Kabataş-Bağcılar Tramvay Durağı, Metrobüs, Otobüs Durakları

Çevredeki Önemli Noktalar: MetroPort Avm, Marmara Forum, Doğa Koleji, Medicana Bahçelievler Hastanesi, Memorial Bahçelievler Hastanesi, YTÜ Davutpaşa Kampüsü

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	133,81 m ²
Min. Fiyat	140.000 TL/m ²
Maks fiyat	170.000 TL/m ²
Konutun piyasa değeri	18.733.400 TL - 22.747.700 TL

Gelir Yöntemi ile Hesaplanan Değer

Konutun kira gelirleri göz önüne alındığında,

Kira fiyatları	80.000 TL/ay - 85.000TL/ay
Yıllık kira geliri (yaklaşık)	960.000 TL- 1.020.000 TL

Bu değerlere dayanarak;

Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	960.000/0,05= 19.200.000 TL
Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	1.020.000/0.05= 20.400.000 TL
Konutun Değeri	19.200.000 TL - 20.400.000 TL

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Sonuç olarak, belirtilen taşınmazın **piyasa değeri 20.000.000 TL** olarak belirlenmiştir. Taşınmazın değeri belirlenirken, bölgedeki emlak piyasası, benzer konutların fiyatları ve taşınmazın fiziksel durumu göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.



 **divissa**