



DEĞERLEME ÖZET RAPORU

TALEP BİLGİLERİ

Talep Tarihi	28/08/2024 16:30	TKGM Talep No	1724851828384
--------------	------------------	---------------	---------------

TALEP EDEN BİLGİLERİ

İlgili Tipi	Başvuran	TC Kimlik No	12*****	Adı	AT*	Soyadı	SJ*****
İlgili Tipi	Malik	TC Kimlik No	12*****	Adı	AT*	Soyadı	SJ*****

RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	03/09/2024	Rapor Türü	Konut	Rapor Konusu	Değerleme Raporu
Değerleme Tarihi	29/08/2024 05:39	Değerleme Firması Seçimi	Tercihli	Taşınmazın Mevcut Kullanım Amacı	Konut (Kİ/KM)
UAVT Kodu Var mı?	Var	UAVT Kodu	2388169944	Taşınmaz Adresi	Üçevler Mahallesi, 926.Sokak No: 7, Kat: 8, Daire No: 8, Esenyurt/İstanbul
Talep Amacı	Vatandaşlığa Konu Satış	Rapor Son Geçerlilik Tarihi	03/12/2024		

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl	İSTANBUL	İlçe	ESENYURT	Mahalle	ESENYURT
Ada	1942	Parsel	19	Parsel Nizamı	Belirtilmemiş
Net Yüz Ölçümü (m ²)	65,05	İmarlı mı?	Evet	Plan Fonksiyonu	Diğer
Yapılaşma Hakkı	Yok	Yapılaşma Hakkı Değeri TAKS		Yapılaşma Hakkı Değeri KAKS/Emsal	
Hmax		Hmax Yükseklik (m)		Yapı Adedi	1
Depreme Dayanıklılık ve Hasar Durumu	Hasarsız	Yeşil Bina Sertifikası Var mı?	Yok	Kentsel Dönüşüm Bölgesi İçinde mi?	Hayır
Ana Taşınmazın Bulunduğu Bölge	Şehir Merkezi	Daimi ve Müstakil İrtifak Hakkı	Yok	Taşınmaz Üzerinde Yapı Var mı?	Evet
TKGM Taşınmaz Id	119146720	Ana Gayrimenkul Vasfı	6 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI		

İNCELENEN BELGELER

Yapı Ruhsatı Var mı?	Var	Yapı Ruhsatı Tarihi	21/12/2020	Yapı Ruhsatı/İncelenen Belge Kurum	ESENYURT BELEDİYE
Yapı Ruhsatı/İncelenen Belge Sayısı	2020/10538	Yapı Ruhsatı/İncelenen Belge Toplam Kat Sayısı	6	İskan Var mı?	Var
İskan Tarihi	31/01/2022	İskan/İncelenen Belge Kurum	ESENYURT BELEDİYE	İskan/İncelenen Belge Sayısı	2022/10402
İskan/ İncelenen Belge Toplam Kat Sayısı	6	Mimari Proje Var mı?	Var	Mimari Proje Tarihi	21/12/2020
Mimari Proje/İncelenen Belge Kurum	WEB TAPU PORTAL	Mimari Proje/İncelenen Belge Sayısı	2020/10538	Mimari Proje/İncelenen Belge Toplam Kat Sayısı	6
Mimari Proje İle Uyumlu mu?	Evet	Mimari Proje Uyumsuzluk Açıklaması			

YAPI BİLGİLERİ

Yapı Kat Adedi	6	Yapı İnşa Yılı	2022	İnşaat Kalitesi	İyi
Yapı Cinsi	Betonarme	Yapı Sınıfı	3B	Yapı Yaşı	2
İnşaat Halinde mi?	Hayır	İnşaat Seviyesi		İyileştirme-Tadilat-Yenileme	Yok
İyileştirme-Tadilat-Yenileme Tarihi		Ana Gayrimenkul Yüzölçümü (m ²)	254,68		

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ

Bağımsız Bölüm No	8	Bulunduğu Kat	2.NORMAL	Blok	
Giriş		Cinsi	DAİRE		



TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ					
Yasal Brüt Kullanım Alanı (m ²)	65,00	Mevcut Brüt Kullanım Alanı (m ²)	65,00	Bulunduğu Kat Türü	Normal Kat
Bulunduğu Kat	2	Bulunduğu Kat Tapu Kaydıyla Uyumlu Mu?	Evet	Cephesi	Kuzey Güney
Değeri Olumlu Etkileyen Manzara	Yok	Isınma Sistemi	Kombi	Salon	1
Oda	2	Banyo	1	Ebeveyn Banyosu	0
Wc-Lavabo	0	Açık Mutfak	0	Kapalı Mutfak	1
Kiler	0	Balkon	1	Açık Teras	0
Yasal Açık Teras Kullanım Alanı (m ²)	0,00	Mevcut Açık Teras Kullanım Alanı (m ²)	0,00	Eklenti	Yok
Site İçinde Mi?	Hayır	Aidat (TL)	250,00	Ana Yapı Özellikleri	Asansör
Arsa Payı	111/1700	Gayrimenkul Satılabilirliği	Satılabilir	Takyidat Bilgileri	Var
Takyidat Bilgileri Açıklama	29.08.2024 08:47: Beyanlar Hanesinde : * Kİ den KM ne Çevrilmiştir. (30-05-2022 tarih 52740 yevmiye) * Yönetim Planı : 10/01/2022 (11-01-2022 tarih 3083 yevmiye)				
TAŞINMAZIN KONUMU,ULAŞIM ve ÇEVRE BAĞLANTILARI					
Konum	Kent Merkezi	Çevresel ve Ekonomik Gelişme	Sabit	Arz Talep Dengesi	Arz Dengeli Talep Dengeli
Bölgedeki Yapılaşma Oranı	%75 - %100	Ana Taşınmaz Doluluk Oranı	%75 - %100	Deprem Bölgesi İçinde Mi?	Evet
Deprem Bölgesi Derecesi	1	Ulaşım Olanakları	Özel Araç Toplu Taşıma	Ulaşım İmkani	Orta
YAKIN ÇEVRESİNİN YAPILAŞMA BİLGİLERİ, BÖLGENİN İMAR DURUMU ve ANALİZİ					
Konut Alanları	Var	AVM	Var	Okul	Var
Rekreasyon Alanları	Var	Hastane	Var	Merkezi İş Alanları	Yok
Kültürel Yapılar	Yok	Kamu Hizmet Binaları	Var	Sanayi Tesisi	Yok
Sosyal Ekonomik Çekim Merkezi	Yok				
Olumlu Özellikler	Çevrede Altyapı Sorunu Olmaması İskanlı Olması Kat Mülkiyetli Olması Gelişmiş Bir Semtte Konumlu Olması Merkezi Konumu Teknik Altyapılarının Tamamlanmış Olması Ulaşım İmkalarının İyi Olması		Olumsuz Özellikler	Yakın Çevresinde Benzer Nitelikte Çokça Satılık Gayrimenkul Olması Çevresinde Gürültü Kirliliğinin Yüksek Olması	
EMSALLER					
Emsal 1					
Nitelik	Konut (Kİ/KM)	Brüt Alanı (m ²)	60,00	Yapı Yaşı	0
Cephesi		İmar Hakkı Taks		İmar Hakkı E/Kaks	
İmar Hakkı Hmax		Konu Taşınmaza Uzaklığı (m)	250,00	Satılık/Kiralık	Satılık
Satış ya da İlan Tarihi	27/07/2024	Satış Fiyatı/Aylık Kira Değeri	2.450.000,00	M2 Birim Fiyatı veya Aylık Kira Geliri	40.833,00
Cepheye İlişkin Düzeltme	0,00	Alana İlişkin Düzeltme	0,00	Konuma İlişkin Düzeltme	7,00
Zaman Düzeltmesi	0,00	Yapı Yaşına İlişkin Düzeltme	0,00	Şerefiye Farkı Düzeltmesi	0,00
Pazarlık Payına İlişkin Düzeltme	-1,50	Manzaraya İlişkin Düzeltme	0,00	Diğer Bilgilere İlişkin Düzeltme	0,00
Toplam Düzeltme	5,50	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	43.078,81		
Emsalin Kaynağı	Online Gayrimenkul Satış Siteleri	İletişim Telefon	(554) 355 11 11		
Açıklama	Taşınmazla aynı bölgede, yeni binanın 3. katında yer alan, 110 m2 olarak beyan edilen, 60 m2 olduğu düşünülen, 2+1 tip mesken 2.450.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum şerefiyesi düşüktür.				



EMSALLER

Emsal 2

Nitelik	Konut (Kı/KM)	Brüt Alanı (m2)	60,00	Yapı Yaşı	0
Cephesi		İmar Hakkı Taks		İmar Hakkı E/Kaks	
İmar Hakkı Hmax		Konu Taşınmaza Uzaklığı (m)	150,00	Satılık/Kiralık	Satılık
Satış ya da İlan Tarihi	24/08/2024	Satış Fiyatı/Aylık Kira Değeri	2.500.000,00	M2 Birim Fiyatı veya Aylık Kira Geliri	41.666,00
Cepheye İlişkin Düzeltme	0,00	Alana İlişkin Düzeltme	0,00	Konuma İlişkin Düzeltme	5,00
Zaman Düzeltmesi	0,00	Yapı Yaşına İlişkin Düzeltme	0,00	Şerefiye Farkı Düzeltmesi	0,00
Pazarlık Payına İlişkin Düzeltme	-2,00	Manzaraya İlişkin Düzeltme	0,00	Diğer Bilgilere İlişkin Düzeltme	0,00
Toplam Düzeltme	3,00	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	42.915,98		
Emsalin Kaynağı	Online Gayrimenkul Satış Siteleri	İletişim Telefon	(541) 970 24 64		
Açıklama	Taşınmazla aynı bölgede, yeni binanın 1. katında yer alan, 110 m2 olarak beyan edilen, 60 m2 olduğu düşünülen, 2+1 tip mesken 2.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Emsal konum şerefiyesi düşüktür.				

Emsal 3

Nitelik	Konut (Kı/KM)	Brüt Alanı (m2)	60,00	Yapı Yaşı	4
Cephesi		İmar Hakkı Taks		İmar Hakkı E/Kaks	
İmar Hakkı Hmax		Konu Taşınmaza Uzaklığı (m)	250,00	Satılık/Kiralık	Satılık
Satış ya da İlan Tarihi	03/09/2024	Satış Fiyatı/Aylık Kira Değeri	2.650.000,00	M2 Birim Fiyatı veya Aylık Kira Geliri	44.166,00
Cepheye İlişkin Düzeltme	0,00	Alana İlişkin Düzeltme	0,00	Konuma İlişkin Düzeltme	0,00
Zaman Düzeltmesi	0,00	Yapı Yaşına İlişkin Düzeltme	0,00	Şerefiye Farkı Düzeltmesi	0,00
Pazarlık Payına İlişkin Düzeltme	-2,00	Manzaraya İlişkin Düzeltme	0,00	Diğer Bilgilere İlişkin Düzeltme	0,00
Toplam Düzeltme	-2,00	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	43.282,68		
Emsalin Kaynağı	Online Gayrimenkul Satış Siteleri	İletişim Telefon	(212) 690 16 90		
Açıklama	Taşınmazla aynı bölgede, binanın 2. katında yer alan 105m2 olarak beyan edilen, 60 m2 olduğu düşünülen, 2+1 tip mesken 2.650.000 TL bedelle satılıktır.				

Emsal 4

Nitelik	Konut (Kı/KM)	Brüt Alanı (m2)	60,00	Yapı Yaşı	0
Cephesi		İmar Hakkı Taks		İmar Hakkı E/Kaks	
İmar Hakkı Hmax		Konu Taşınmaza Uzaklığı (m)	250,00	Satılık/Kiralık	Satılık
Satış ya da İlan Tarihi	03/09/2024	Satış Fiyatı/Aylık Kira Değeri	2.500.000,00	M2 Birim Fiyatı veya Aylık Kira Geliri	41.666,00
Cepheye İlişkin Düzeltme	0,00	Alana İlişkin Düzeltme	0,00	Konuma İlişkin Düzeltme	3,00
Zaman Düzeltmesi	0,00	Yapı Yaşına İlişkin Düzeltme	0,00	Şerefiye Farkı Düzeltmesi	0,00
Pazarlık Payına İlişkin Düzeltme	-1,00	Manzaraya İlişkin Düzeltme	0,00	Diğer Bilgilere İlişkin Düzeltme	0,00
Toplam Düzeltme	2,00	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	42.499,32		
Emsalin Kaynağı	Online Gayrimenkul Satış Siteleri	İletişim Telefon	(212) 648 36 44		
Açıklama	Taşınmazla aynı bölgede, yeni binanın 1 katında yer alan 110 m2 olarak beyan edilen, 60 m2 olduğu düşünülen, 2+1 tip mesken 2.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Emsal konum şerefiyesi kısmen düşüktür.				

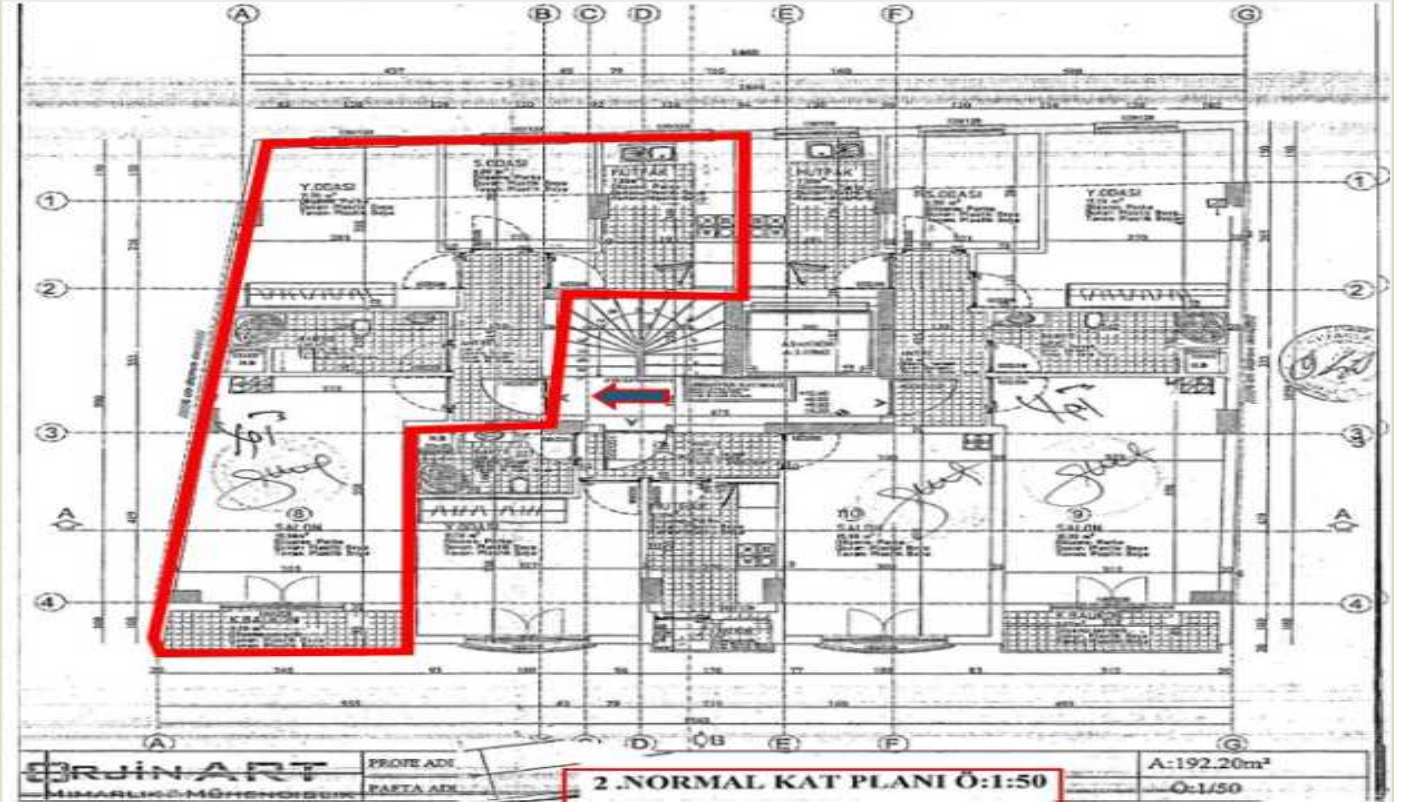


DEĞERLEME RAPORU EKLERİ

Kroki



Kat Planı





Genel Fotoğraf

ESENYURT BELEDİYESİ
YAPI DENETİM

YAPIYA AİT BİLGİLER

İL	İSTANBUL	ADA NO	1942	EN BÜY. YÖK.	
İLÇE	ESENYURT	PARSEL NO	19	EN BÜY. AÇIK.	
MAHALLE	UCEVLER	İNS. NİVİ	B.1.K	YAPI SİBİSTİ	III-B
SOKAK	926	TOP. İNŞ. ALANI	1.100 m ²	KULLANIM AMACI	KONUT
PAFTA NO	249-40	KAT ADEDI	6	BAGIMSIZ BÖLÜM	16

MİMARİ PROJE

ÖZ ŞİMŞEKLER İNŞ.

PROJE MÜELLİFİ

Adı Soyadı: **ÖZKAN KÖSE** Şifre Tel. No: **0507 130 21 48**
 Hicri No: **NİĞAR** Tck. No: **FATİH MAH. DOĞAN ARASLI BULVARI AKYOL PLAZA No:12 Kat:4 ESENYURT/İST.**
 Ofis Sic. No: **TMMOB** Adres: **PROJE MÜELLİFİ**
 İmar Sic. No: **İMAM MÜDÜRLÜĞÜ** PROJE NO: **2021/1938**

YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AİT PROJELER 199 TARİH VE SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR

FEN İŞLERİ

20.11.2021 tarihinde
 dilekçe ile istinaden vardi.

ORJİNART
MİMARLIK & MÜHENDİSLİK

0,00 KOTU - (201.20) OLARAK ALINMIŞTIR
SU BASMAN +1.20 KOTUNDADIR.

BAGIMSIZ BÖLÜM LİSTESİDİR

BÖLÜM NO	BÖLÜM ADI	ETİKET	YER	YER NO	YER ALANI	ABSA PAKET NO
1	BÖLÜM 1	BAĞIMSIZ	YANA	45,96	17,28	
2	BÖLÜM 2	BAĞIMSIZ	YANA	50,00	17,48	
3	BÖLÜM 3	BAĞIMSIZ	YANA	20,00	48,28	
4	BÖLÜM 4	BAĞIMSIZ	YANA	78,00	86,48	
5	BÖLÜM 5	BAĞIMSIZ	YANA	68,88	11,18	
6	BÖLÜM 6	BAĞIMSIZ	YANA	68,88	11,18	
7	BÖLÜM 7	BAĞIMSIZ	YANA	68,88	11,18	
8	BÖLÜM 8	BAĞIMSIZ	YANA	68,88	11,18	
9	BÖLÜM 9	BAĞIMSIZ	YANA	68,88	11,18	
10	BÖLÜM 10	BAĞIMSIZ	YANA	68,88	11,18	
11	BÖLÜM 11	BAĞIMSIZ	YANA	68,88	11,18	
12	BÖLÜM 12	BAĞIMSIZ	YANA	68,88	11,18	
13	BÖLÜM 13	BAĞIMSIZ	YANA	68,88	11,18	
14	BÖLÜM 14	BAĞIMSIZ	YANA	68,88	11,18	
15	BÖLÜM 15	BAĞIMSIZ	YANA	68,88	11,18	
16	BÖLÜM 16	BAĞIMSIZ	YANA	68,88	11,18	

İMAR PLANI

20.11.2021 tarihinde
 dilekçe ile istinaden vardi.





Genel Fotoğraf



Kat İrtifakına Esas Değerleme Tablosu

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building		YAPI RUHSATI Building License	
<p>Yapı Kullanma İzin Belgesi No: 2023/10402</p> <p>Yapı Ruhsatı No: 2023/10402</p> <p>Yapı Ruhsatı Tarihi: 20/10/2023</p> <p>Yapı Ruhsatı Süresi: 2023/10/20 - 2024/10/20</p>		<p>Yapı Ruhsatı No: 2023/10402</p> <p>Yapı Ruhsatı Tarihi: 20/10/2023</p> <p>Yapı Ruhsatı Süresi: 2023/10/20 - 2024/10/20</p>	
<p>Yapı Bilgileri</p> <p>Yapı Adı: ...</p> <p>Yapı Türü: ...</p> <p>Yapı Alanı: ...</p> <p>Yapı Hacmi: ...</p>		<p>Yapı Mülkiyeti</p> <p>Mülkiyet Türü: ...</p> <p>Mülkiyet Sahibi: ...</p> <p>Mülkiyet No: ...</p>	
<p>Belge Düzenlenen Kurumun İlgili Özellikleri</p> <p>Yapı İle İlgili Özellikler:</p> <p>Yapı Alanı: ...</p> <p>Yapı Hacmi: ...</p> <p>Yapı Türü: ...</p>		<p>Planın Düzenlenen Kurumun İlgili Özellikleri</p> <p>Yapı İle İlgili Özellikler:</p> <p>Yapı Alanı: ...</p> <p>Yapı Hacmi: ...</p> <p>Yapı Türü: ...</p>	
<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>Yapı Alanı: ...</p> <p>Yapı Hacmi: ...</p> <p>Yapı Türü: ...</p>		<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>Yapı Alanı: ...</p> <p>Yapı Hacmi: ...</p> <p>Yapı Türü: ...</p>	
<p>Yapının Bilgi Kaynakları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin</p> <p>Yapı Alanı: ...</p> <p>Yapı Hacmi: ...</p> <p>Yapı Türü: ...</p>		<p>Konut İle İlgili Özellikler</p> <p>Yapı Alanı: ...</p> <p>Yapı Hacmi: ...</p> <p>Yapı Türü: ...</p>	

