

KONUT DEĞERLEME RAPORU

Kadıköy Feneryolu Konut Değerleme Raporu

Feneryolu Mah. Bağdat Cad. No: 123/5, Kadıköy / İstanbul

Rapor No	DGR-2026-0042
Rapor Tarihi	01.03.2026
Değerleme Tarihi	28.02.2026
Talep Eden	ABC Bankası A.Ş.
İl / İlçe / Mahalle	İstanbul / Kadıköy / Feneryolu Mahallesi
Ada / Parsel	1234 / 56
Tapu Niteliği	Mesken
Alan	145 m ² (brüt)
Değer Esası	Pazar Değeri

TAKDİR EDİLEN DEĞER (KDV HARIÇ)

8.750.000 ₺

(SekizMilyonYediYüzElliBinTürkLirası)

KDV Dahil: **10.500.000 ₺**m² Birim Değer: **60.345 ₺**

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ

Mesken nitelikli, 145 m² brüt alanlı, 3+1, 3. Kat · Feneryolu Mah. Bağdat Cad. No: 123/5, Kadıköy / İstanbul

Ö

RAPOR ÖZETİ

Bu rapor, değerlendirme konusu taşınmazın rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti amacıyla; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı Tebliği, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES/IVS) ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Değerleme Özet Tablosu

Rapor No	DGR-2026-0042
Rapor Tarihi	01.03.2026
Değerleme Tarihi	28.02.2026
Değerlemeyi Talep Eden	ABC Bankası A.Ş.
Dayanak Sözleşme	12.02.2026
Değerleme Kuruluşu	Demo Değerleme A.Ş.
Değer Esası	Pazar Değeri
Taşınmazın Adresi	Feneryolu Mah. Bağdat Cad. No: 123/5, Kadıköy / İstanbul
İl / İlçe / Mahalle	İstanbul / Kadıköy / Feneryolu Mahallesi
Ada / Parsel	1234 / 56
Tapu Niteliği	Mesken
Yüzölçümü	1.250 m ²
Brüt / Net Alan	145 m ² brüt · 116 m ² net
Yapı Yaşı	12 yıl
İmar Durumu	Konut Alanı
Kullanılan Yöntem	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	8.750.000 ₺
KDV (%20)	1.750.000 ₺
Takdir Edilen Değer (KDV Dahil)	10.500.000 ₺

Değerlemede Görev Alanlar

Görevi	Adı Soyadı	SPK Lisans No
Değerleme Uzmanı	Ahmet Yılmaz	SPK-40XXXX
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Dr. Mehmet Kaya	-

Değerleme çalışmasında kullanılan veriler; tapu kayıtları, imar bilgileri, yerinde yapılan inceleme ve bölgedeki emsal araştırmasından elde edilmiş olup güvenilir, adil ve makul olduğu kanaatine varılmıştır.

i

İÇİNDEKİLER

Rapor Özeti

1. Rapor Bilgileri
2. Değerleme Şirketi Bilgileri
3. Tapu Bilgileri
4. İmar Durumu
5. Yapı Özellikleri
6. Bağımsız Bölüm Bilgileri
7. Konum ve Çevre Analizi
8. Takyidat Bilgileri
9. Demografik ve Ekonomik Veriler
10. SWOT Analizi
11. Emsal Analizi
 - 11.1 Emsal Karşılaştırma Tablosu
 - 11.2 Emsal Düzeltme Tablosu
 - 11.3 Emsal Analizi Sonucu
12. Değerleme Yöntemi ve Hesabı
13. Sonuç
14. Değer Takdiri ve Sonuç
 - 14.1 Yöntem Sonuçları ve Ağırlıklandırma
 - 14.2 Nihai Değer Takdiri
15. Uygunluk Beyanı, Varsayımlar ve Kısıtlayıcı Koşullar
 - 15.1 Uygunluk Beyanı
 - 15.2 Değer Tanımı ve Değerleme Yaklaşımları
 - 15.3 Varsayımlar ve Kısıtlayıcı Koşullar
16. Ekler

Bölüm sıralaması SPK III-62.3 Tebliği ve UDES esas alınarak düzenlenmiştir.

1

RAPOR BİLGİLERİ

Rapor No	DGR-2026-0042
Rapor Tarihi	01.03.2026
Müşteri / Talep Eden	ABC Bankası A.Ş.
Sözleşme Tarihi	12.02.2026
Değerleme Tarihi	28.02.2026
Hazırlayan Uzman	Ahmet Yılmaz
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Dr. Mehmet Kaya
SPK Lisans No	SPK-40XXXX
TDUB Sicil No	TDUB-12XXX

2

DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ

Şirket Adı	Demo Değerleme A.Ş.
SPK Lisans Bilgisi	SPK Lisans No: 2024/XX
Telefon	+90 212 555 00 00
E-posta	info@demodegerleme.com
Web Sitesi	www.demodegerleme.com

ŞİRKET ADRESİ

Levent Mah. Büyükdere Cad. No:128 Kat:5, Şişli / İstanbul

3

TAPU BİLGİLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Kadıköy
Mahalle / Köy	Feneryolu Mahallesi
Ada No	1234
Parsel No	56
Nitelik	Mesken
Yüzölçümü (m²)	1.250
Hisse Oranı	1/1 (Tam)
Edinme Sebebi	Satış
Cilt No	15
Sayfa No	1478

MALIK / MALIKLER

Ali Yılmaz (Tam Hisse)

4

İMAR DURUMU

İmar Planı Adı	Kadıköy 1/1000 Uygulama İmar Planı
Plan Onay Tarihi	15.06.2019
Plan Lejantı	Konut Alanı
TAKS	0,40
KAKS (Emsal)	2,07
Hmax (m)	24,50
Yapı Nizamı	Ayrık
Kat Adedi (İmara Göre)	8

PLAN NOTLARI

Mevcut imar planına göre konut kullanımına uygundur.

İMAR DURUMU AÇIKLAMASI

Taşınmaz, Kadıköy Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanında kalmakta olup, ayrık nizam 8 kata müsaadelidir.

5

YAPI ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	1. Sınıf
Yapı Yaşı	12
Toplam Kat Adedi	8
Bodrum Kat Adedi	1
Toplam İnşaat Alanı (m²)	2.500
Isınma Sistemi	Doğalgaz (Kombi)
Asansör	Var
Otopark	Kapalı Otopark
Yapı Ruhsatı Tarihi	20.04.2013
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Var
Dış Cephe	Kompozit panel kaplama
Genel Durumu	İyi

6

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ

Bağımsız Bölüm No	5
Kat	3. Kat
Oda Sayısı	3+1
Brüt Alan (m²)	145
Net Alan (m²)	116
Balkon	2 adet (ön: 8m², arka: 4m²)
Banyo / WC	1 Banyo + 1 WC
Mutfak Tipi	Açık
Zemin Kaplama	Salon: Laminat, Odalar: Laminat, Islak Zemin: Seramik
Cephe Yönü	Güney-Batı (Deniz Manzaralı)

7

KONUM VE ÇEVRE ANALİZİ

GPS Koordinatları	40.9876° N, 29.0567° E
-------------------	------------------------

AÇIK ADRES

Feneryolu Mah. Bağdat Cad. No: 123/5, Kadıköy / İstanbul

ULAŞIM

Feneryolu metro istasyonuna 300m, Bağdat Caddesi üzerinde. Otobüs, minibüs ve deniz ulaşımına yakın.

ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Bağdat Caddesi üzerinde, yoğun ticari ve konut bölgesinde. Çevrede alışveriş merkezleri, okullar, hastaneler ve parklar mevcut.

SOSYAL DONATILAR

500m içinde: Feneryolu İlkokulu, Kadıköy Devlet Hastanesi, Carrefour Market. 1km içinde: Capitol AVM, Caddebostan Sahili.

BÖLGE ANALİZİ

Kadıköy ilçesi, İstanbul'un Anadolu yakasında en yüksek konut değerlerine sahip bölgelerden biridir. Bağdat Caddesi aksı, premium konut lokasyonu olarak bilinmektedir.

8

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Haciz Bilgisi	Bulunmamaktadır
İrtifak Hakkı	Bulunmamaktadır

İPOTEK BİLGİSİ

ABC Bankası A.Ş. lehine 5.000.000 ₺ tutarında 1. derece ipotek (Tarih: 15.01.2020)

ŞERH / BEYAN

Herhangi bir şerh veya beyan kaydı bulunmamaktadır.

TAKYİDAT AÇIKLAMASI

Taşınmaz üzerinde ABC Bankası A.Ş. lehine tesis edilmiş 1. derece ipotek haricinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

9

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

İlçe Nüfusu	484.957 (2025 TÜİK)
Nüfus Artış Hızı	%1.2 (yıllık)
Ortalama Hane Geliri	Üst gelir grubu
Kira Getirisi	Yıllık %4-5 (brüt)

KONUT PIYASA EĞİLİMİ

Kadıköy bölgesinde konut fiyatları son 1 yılda %35 artış göstermiştir. Bağdat Caddesi aksı İstanbul'un en değerli konut bölgelerinden biri olmaya devam etmektedir.

10

SWOT ANALİZİ

GÜÇLÜ YÖNLER

- Bağdat Caddesi üzerinde prestijli konum
- Deniz manzarası
- Metro istasyonuna yakınlık
- Güçlü kira getirisi potansiyeli

ZAYIF YÖNLER

- Yapı yaşı 12 yıl
- Otopark sınırlı
- Trafik yoğunluğu

FIRSATLAR

- Bölgedeki kentsel dönüşüm projeleri
- Artan turizm ve ticari aktivite
- Metro hattı genişlemesi

TEHDİTLER

- Deprem riski
- Faiz oranı dalgalanmaları
- Ekonomik belirsizlik

11

EMSAL ANALİZİ

Emsal Sayısı	5
Pazarlık Payı (%)	10

EMSAL ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikteki güncel satılık emsal taşınmazlar aşağıda listelenmiştir. Emsaller sahibinden.com, emlakjet.com ve hepsiemlak.com platformlarından derlenmiştir.

11.1 Emsal Karşılaştırma Tablosu

No	Nitelik	Alan (m²)	Yaş	Konum	Mesafe	Tür	Fiyat (₺)	m² Fiyat (₺)	Kaynak
1	3+1 Daire	130	10	Feneryolu Mah. Moda Cad.	200m	Satılık	7.800.000	60.000	Sahibinden
2	3+1 Daire	150	15	Kalamış Mah. Rıhtım Cad.	800m	Satılık	9.750.000	65.000	Emlakjet
3	3+1 Daire	140	8	Caddebostan Mah. Bağdat Cad.	1.5km	Satılık	8.960.000	64.000	Hepsiemlak
4	3+1 Daire	155	20	Suadiye Mah. Plaj Yolu	2km	Satılık	8.525.000	55.000	Sahibinden
5	3+1 Daire	135	5	Erenköy Mah. Ethem Efendi Cad.	1.2km	Satılık	8.100.000	60.000	Emlakjet

11.2 Emsal Düzeltme Tablosu

No	m² Fiyat (₺)	Konum	Alan / Büyüklük	Yapı Yaşı	Toplam Katsayı	Düzeltilmiş m² (₺)
1	60.000	1,00	1,05	1,02	1,071	64.260
2	65.000	0,95	0,97	1,05	0,968	62.892
3	64.000	0,98	1,02	0,98	0,98	62.695
4	55.000	1,03	0,95	1,10	1,076	59.199
5	60.000	1,00	1,03	0,95	0,978	58.710

Düzeltilme katsayıları: 1,00 üzeri değerler emsalin değerlendirme konusu taşınmazdan daha dezavantajlı, altı değerler daha avantajlı olduğunu gösterir. Düzeltilmiş m² değeri = m² fiyat × katsayıların çarpımı.

11.3 Emsal Analizi Sonucu

Emsal m² Birim Fiyat Ortalaması	60.800 ₺
Düzeltilmiş m² Birim Değer Ortalaması	61.551 ₺
Pazarlık Payı (%10)	- 6.155 ₺
Taşınmaz İçin Takdir Edilen m² Birim Değer	55.396 ₺
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Değeri (145 m² × 55.396 ₺)	8.032.420 ₺

12 DEĞERLEME YÖNTEMİ VE HESABI

Kullanılan Yöntem	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
Ortalama m² Birim Değeri (₺)	60.345 ₺
Gelir Yaklaşımı — Aylık Kira (TL)	36.000 ₺
Gelir Yaklaşımı — Boşluk Oranı (%)	5
Gelir Yaklaşımı — Yıllık Gider (TL)	40.000 ₺
Gelir Yaklaşımı — Kapitalizasyon Oranı (%)	4,20
Ağırlık — Emsal (%)	70
Ağırlık — Gelir (%)	30
Takdir Edilen Değer (₺)	8.750.000 ₺
Değer (Yazıyla)	Sekizmilyonyediyüzellibintürlirası

YÖNTEM AÇIKLAMASI

Emsal karşılaştırma yöntemi, benzer taşınmazların güncel satış fiyatları analiz edilerek, düzeltme katsayıları uygulanması suretiyle değerlendirme konusu taşınmazın piyasa değerinin tespit edilmesidir.

UZLAŞTIRMA AÇIKLAMASI

Konut nitelikli taşınmazlarda piyasa verisinin güvenilirliği nedeniyle emsal karşılaştırma yaklaşımına %70, kira verisiyle desteklenen gelir indirgeme yaklaşımına %30 ağırlık verilmiştir. İki yöntem sonucu arasındaki fark %15'in altında olup sonuçlar birbirini desteklemektedir.

13 SONUÇ

Nihai Değer Takdiri (₺)

8.750.000 ₺

DEĞERLEME SONUCU AÇIKLAMASI

Yukarıda detayları verilen değerleme çalışması neticesinde; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Feneryolu Mahallesi, 1234 ada, 56 parselde kayıtlı, 3+1, 145 m² brüt alanlı konut nitelikli bağımsız bölümün 01.03.2026 tarihi itibarıyla piyasa değeri 8.750.000 ₺ olarak takdir edilmiştir.

ÖZEL KOŞULLAR VE VARSAYIMLAR

- Rapor tarihi itibarıyla taşınmaz üzerinde herhangi bir ihtilaf bulunmadığı varsayılmıştır.
- Değerleme, tapu kayıtları ve belediye imar bilgileri esas alınarak hazırlanmıştır.
- Piyasa koşullarındaki hızlı değişimler değeri etkileyebilir.

14

DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Bu raporda detayları verilen inceleme ve analizler neticesinde; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Feneryolu Mahallesi 1234 ada 56 parselde kayıtlı "Mesken" nitelikli taşınmazın, 28.02.2026 tarihi itibarıyla pazar değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

14.1 Yöntem Sonuçları ve Ağırlıklandırma

Değerleme Yaklaşımı	Yaklaşım Sonucu (₺)	Ağırlık	Ağırlıklı Değer (₺)
Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	8.032.420	%70	5.622.694
Maliyet Yaklaşımı	Uygulanmadı	—	—
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8.819.048	%30	2.645.714
Ağırlıklı Sonuç		%100	8.268.408

Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı: Takdir edilen m² birim değer 55.396 ₺ · Taşınmaz alanı 145 m²
Gelir İndirgeme Yaklaşımı: Yıllık brüt kira geliri 36.000 ₺ × 12 = 432.000 ₺ · Boşluk ve tahsilat kaybı (%5) - 21.600 ₺ · Yıllık işletme giderleri - 40.000 ₺ · Net işletme geliri 370.400 ₺ · Kapitalizasyon oranı %4,20

14.2 Nihai Değer Takdiri

TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)

8.750.000 ₺

(SekizMilyonYediYüzEllİBinTürkLirası)

Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	8.750.000 ₺
KDV Tutarı (%20)	1.750.000 ₺
Takdir Edilen Değer (KDV Dahil)	10.500.000 ₺
m ² Birim Değer	60.345 ₺ / m ²
Kullanılan Yöntem	Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Takdir edilen değer, değerlendirme tarihi itibarıyla geçerli olup piyasa koşullarındaki değişimlere bağlı olarak farklılık gösterebilir. Yazıyla belirtilen tutar KDV hariç değere aittir.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

İSLAK İMZA

Dr. Mehmet Kaya

SPK Lisans No: _____

Tarih: 01.03.2026

Ahmet Yılmaz

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: SPK-40XXXX

DEĞERLEME ŞİRKETİ / KAŞE

Demo Değerleme A.Ş.

KAŞE

Şirket kaşesi ve yetkili imzası için ayrılmıştır.

15

UYGUNLUK BEYANI, VARSAYIMLAR VE KISITLAYICI KOŞULLAR

15.1 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak mevcut veya olası hiçbir çıkarımız bulunmamakta; taraflarla ilgili herhangi bir kişisel çıkar veya önyargımız yoktur.
4. Değerleme ücretimiz, raporun herhangi bir bölümüne, önceden belirlenmiş sonuçlara veya müşteri lehine bir değer takdirine bağlı değildir.
5. Değerleme çalışması; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) ve mesleki etik kurallarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir.
6. Değerleme konusu taşınmaz yerinde incelenmiş; raporda yer alan fotoğraflar değerlendirme tarihinde çekilmiştir.
7. Raporda imzası bulunan değerlendirme uzmanları, ilgili Sermaye Piyasası Lisansına sahiptir.

15.2 Değer Tanımı ve Değerleme Yaklaşımları

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ile istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve herhangi bir zorlama altında olmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlemle değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesi gereken tahmini tutardır (UDES 104).

PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMI

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikteki, yakın tarihte satılmış veya satışa sunulmuş emsal taşınmazların fiyatları; konum, büyüklük, yaş, kat, cephe ve piyasa koşulları bakımından düzeltmeye tabi tutularak taşınmazın değeri takdir edilir.

MALİYET YAKLAŞIMI

Taşınmaz üzerindeki yapıların değerlendirme tarihindeki yeniden inşa maliyetinden fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik yıpranma payları düşülür; bulunan değere arsa değeri eklenerek taşınmazın değeri takdir edilir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Taşınmazın üreteceği net gelirin, piyasa koşullarına uygun bir kapitalizasyon veya indirgeme oranı ile bugünkü değere indirgenmesi yoluyla taşınmazın değeri takdir edilir.

15.3 Varsayımlar ve Kısıtlayıcı Koşullar

1. Tapu kayıtları, imar bilgileri ve diğer resmi belgeler ilgili kurumlardan temin edilmiş olup doğru kabul edilmiştir; bu belgelerdeki hatalardan sorumluluk kabul edilmez.
2. Taşınmaz üzerinde gizli ve gözle görülemeyen yapısal kusur bulunmadığı varsayılmış; zemin, deprem ve çevresel kirlilik etütleri rapor kapsamı dışındadır.
3. Değerleme tarihi itibarıyla geçerli piyasa koşulları esas alınmıştır; ekonomik koşullardaki değişimler değeri etkileyebilir.
4. Değerleme konusu taşınmazın, rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek hukuki ve fiziki değişikliklerinden sorumluluk kabul edilmez.
5. Bu rapor, yalnızca talep eden müşteri ve belirtilen amaç için hazırlanmıştır; üçüncü kişilerce başka amaçlarla kullanılamaz, kısmen veya tamamen çoğaltılamaz.
6. Takdir edilen değerler KDV hariç olup, rapor tarihindeki alım-satım işlemlerine esas teşkil eder. Takdir edilen değer, değerlendirme tarihi itibarıyla geçerli olup piyasa koşullarındaki değişimlere bağlı olarak farklılık gösterebilir. Yazıyla belirtilen tutar KDV hariç değere aittir.

Rapora ayrıca belge eklenmemiştir. İncelenen belgeler ilgili bölümde listelenmiştir.

Değerleme uzmanlarının SPK lisans belgeleri ve değerleme kuruluşunun yetki belgesi talep halinde ibraz edilir.