

EVKARAR DANIşMAN RAPORU

Ev Satın Alırken Doğru Karı Vermek İçin Bilmeniz Gerekenler Burada

İZMİR/KARŞIYAKA/ ÖRNEKKÖY

Gayrimenkul Bilgileri

- Tapu Durumu: Kat İrtifaklı
- Ada, Parsel :.....
- Pafta:
- Alan : 1959 m²
- Nitelik : Arsa
- Adres:.....
-
-
- Sahile Mesafesi: 7-8 km
- İlan linki:



Yapı Sağlığı ve Teknik Özellikler

İzmir/ Karşıyaka / Örnekköy de yer alan 3+1 130m2 brüt alanlı konut rapor sunumu:

Bina 13 yaşında olup "Standart" yapı durumundadır. 2007 Deprem Yönetmeliği'ne göre inşa edilmiş olması beklenir ancak binanın yıpranma payının başladığı bir dönemdir. Dışarıdan tespit edilebilen hasar, çatlak, rutubet izi ile ilgili gerekli bilgileri almayı talep etmeniz önerilir.

30 Ekim 2020 İzmir Depremi sonrası Örnekköy'deki binaların çoğu "hasarsız" veya "az hasarlı" olarak kaydedilmiştir. e-Devlet üzerinden AFAD hasar sorgulama yapılarak bu binanın özelinde hasar kaydı olmadığı tespit edilmiştir. Bölgenin Bölgesel Deprem Tehlikesi (PGA) değeri 0.459 g (2.bölge) olarak tanımlıdır.

2. Bölge, "Yüksek Dereceli Deprem Bölgesi" olarak kabul edilir (1. derece en riskli olanıdır). Ancak bu değerler "korkutucu" değil, İzmir'in gerçeği olan "hazırlıklı olunması gereken" değerlerdir. 13 yıllık bir bina mevzuat gereği, bu ivme değerine dayanacak şekilde projelendirilmiş olduğu düşünülmektedir.

Temel Özellikler

- Bina Yaşı: 13 yıl
- Toplam Kat: 10
- Daire Katı: 9. kat
- Brüt Alan: 130 m²
- Balkon: 6 m²
- Oda Sayısı: 3+1
- Asansör: Var
- Isınma: Doğalgaz/Kombi
- Mutfak : Kapalı
- Asansör : Var
- Kullanım : Boş

GAYRİMENKUL DEĞER ANALİZİ

5.600.000 TL

MİNİMUM FİYAT

Dar Piyasa analizi sonucunda belirlenen 3 aydan kısa sürede satış değeri

5.950.000 TL

TAHMİNİ PİYASA DEĞERİ

3- 6 Ay beklenirse sonuç verebilecek satış değeri

6.200.000 TL

MAKSİMUM FİYAT

6-12 ay beklenirse sonuç verebilecek satış değeri

Karşıyaka Geneli

Ortalama konut m² birim fiyatı: **63.636 TL**

Örnekköy Bölgesi

Ortalama konut m² birim fiyatı: **47.701 TL**

Kentsel Dönüşümün ilerlemesi ile beraber aradaki farkın azalarak üst seviyelere yaklaşacağı tahmin edilmektedir. Bu da zamanla değer artışının normal üstü seviyelerde gerçekleşmesine sebep olacaktır.



Kat Avantajları ve Kullanım Alanı



Kat Konumu

10 katlı binanın 9. katında yer alması, ısınma verimliliği (ara kat) ve manzara potansiyeli açısından değer katan bir unsurdur. Zemin etkilerinden (nem, gürültü) uzaklık açısından idealdir. Dairenin bakmış olduğu güney cephe geniş bir caddeye yöneldiği için ferah bir bakış açısına sahiptir.



Alan Kullanımı

130m²brüt alana sahip dairede 6 m² büyüklüğünde bir balkon bulunmaktadır. 3+1 oda planı, bölgedeki aile profiline hitap etmektedir. Ancak m2 olarak alt sınırlarda tanımlanabilir. Net alan genellikle %15-25 kayıpla 100-110 m² civarında olur. Daire içi oda yerleşimi oldukça belirleyici olacağından daire gezilirken içinde yaşıyormuş gibi hayal ederek canlandırma yapmanız tavsiye edilir. Mekan boyutları ve yerleşiminin sizin ihtiyaçlarınıza karşılık vermesi en önemli kriterlerdendir.



İdeal Mekan Boyutları

Daire içi yerleşiminde olası gereken alan metrajları ile ilgili ufak bir bilgi gerekebilir: 130 m² brüt alana sahip bir 3+1 daire için modern mimari standartlara göre ideal mekan boyutları şu şekilde planlanmalıdır:

Salon ve Yaşam Alanı

Salon: En az 28-32 m² olmalıdır. Bu alan hem oturma grubu hem de yemek masası takımı için yeterli sirkülasyon alanı sağlar.

Mutfak: Bağımsız bir mutfak için 12-14 m² idealdir. Açık mutfak ise salon metrajına dahil edilerek toplamda 35-40 m²'lik bir hacim hedeflenmelidir.

Teras/Balkon: 6 m²'lik alan, bir masa ve iki sandalye için yeterli, standart bir büyüklüktür.

Yatak Odaları

Ebeveyn Yatak Odası: Gardırop ve çift kişilik yatak yerleşimi için en az 14-16 m² olmalıdır.

Çocuk Odaları: Her bir oda için minimum 10-12 m² alan, bir yatak, çalışma masası ve dolap için gereklidir.

Antre ve Koridor: 130 m² bir evde bu alanların toplamda 10-12 m²'yi geçmemesi, evin kullanışlılığını artırır.

Islak Hacimler

Ana Banyo: Raporda belirtilen tek banyo yapısında, çamaşır makinesi ve duş kabini dahil 5-7 m² bir alan ferah bir kullanım sunar.

Misafir Tuvaleti: Opsiyonel olarak genellikle 2-3 m² civarında planlanır.

❏ **Yapı Durumu Notu:** İlan bilgilerinde binanın yapı durumu "Standart" olarak belirtilmiştir. Ekstra bir yenileme ifadesi bulunmamaktadır. Bu ifade, dairenin ne çok lüks ne de harap durumda olduğunu gösterir. Binanın 13 yaşında olması, mutfak dolapları, ıslak zeminler ve parkelerin orijinal hallerinde olma ihtimalini artırır. Yaşamak amaçlı alım düşünürseniz kendiniz için mevcut durumla kullanım yahut yenileme seçeneklerini değerlendirmeniz ve alım sonrası artı gider olarak döneceğini unutmadan tavsiye edilir.



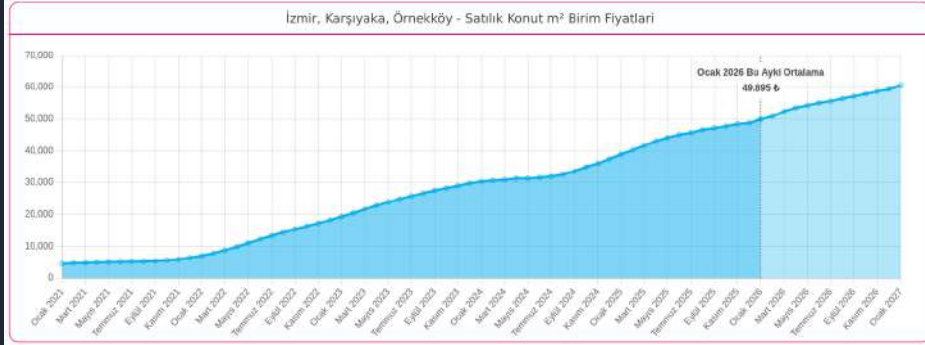
Değerleme ve Yatırım Verimliliği

Pazar Durumu

Raporun "Alıcı Pazarı" vurgusu Örnekköy için çok kritiktir. Bölgede çok fazla yeni konut (etaplar halinde) arz edildiği için, eski veya 10-15 yıllık binalarda pazarlık şansınız oldukça yüksektir.

Finansal Özet

6.500.000 TL olan talep edilen satış fiyatı , bölgedeki yeni kentsel dönüşüm konutlarının fiyatlarıyla yarışıyor olabilir. Eğer daire içi çok bakımlı değilse, pazarın durgunluğunu kullanarak 5.950.000 TL bandına zorlamanız raporun "Tahmini Fiyat" verisiyle örtüşen mantıklı bir hamle olur.



Raporun en çarpıcı kısmı: 16-18 yıl amortisman süresi, Türkiye ortalamasının oldukça altındadır ve bu mülkün "yüksek kira çarpanına sahip bir yatırım" olduğunu kanıtlar.

5.9M
Tahmini Değer

TL cinsinden pazar değeri

17yıl
Amortisman Süresi

Yatırım Geri dönüş hızı

60gün

Pazarlama Süresi

Ortalama satış süresi



Analizler

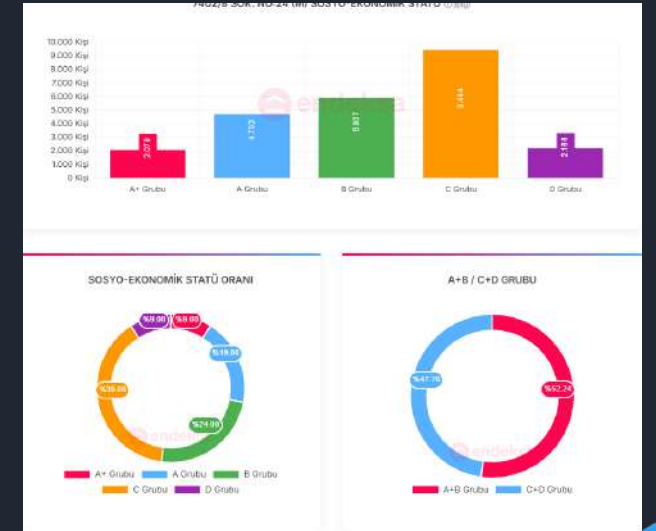
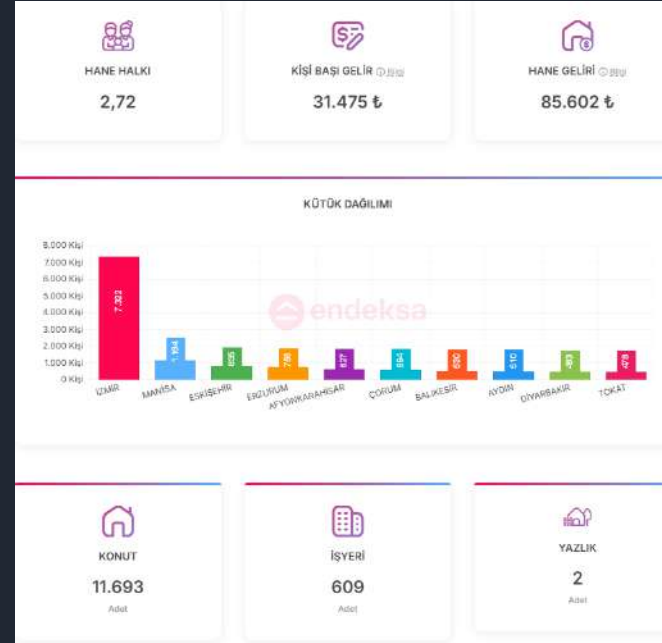
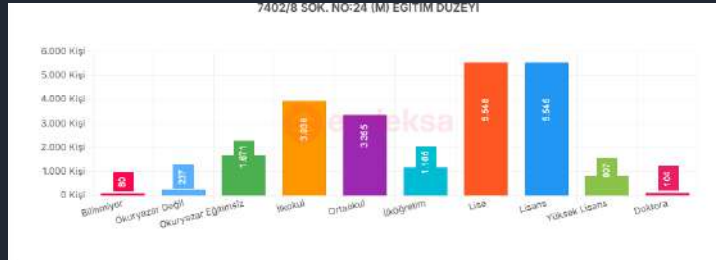
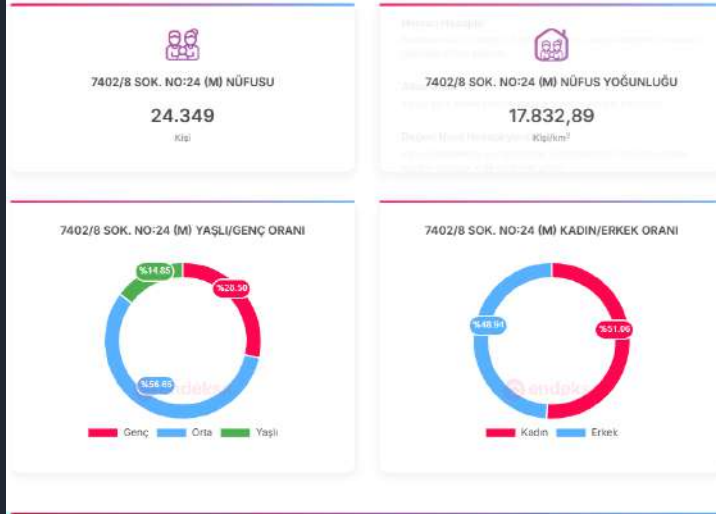
53 Fiyat Analizi	54 Bölge Analizi	100 Konum Analizi	37 Yapısal Durum
Yıllık Getirisi +0.6% ✓ Bölgedeki benzerlerine göre 0.6 daha yüksek.	Mahalle Yatırım Skoru (Örnekköy) 45	Toplu Ulaşımına Yakın ✓	Olanaklar +2 ✓ Bölgedeki benzerlerine göre 2 ek olanakla sahip.
Birim Fiyatı -18% ✓ Bölgedeki benzerlerine göre %18 daha düşük.	İlçe Yatırım Skoru (Karşıyaka) 53	Okullara Yakın ✓	Brüt Alan (130 m²) -7% ✗ Bölgedeki benzerlerine göre %7 daha düşük.
Değer Tahmini +31% ✗ Fiyatı yapay zeka tahmininden %31 daha yüksek.	İl Yatırım Skoru (İzmir) 43	Sağlık Hizmetlerine Yakın ✓	Kullanım Durumu (I) +0.38% ✗ Birim fiyatı bölgedeki benzerlerine göre %0.38 daha yüksek.
Kira Geliri -11% ✗ Tahmini kira geliri bölgedeki benzerlerine göre %11 daha düşük.		Kamuya Açık Yeşil Alanlara Yakın ✓	
		Spor Alanlarına Yakın ✓	
		Eğlence Alanlarına Yakın ✓	

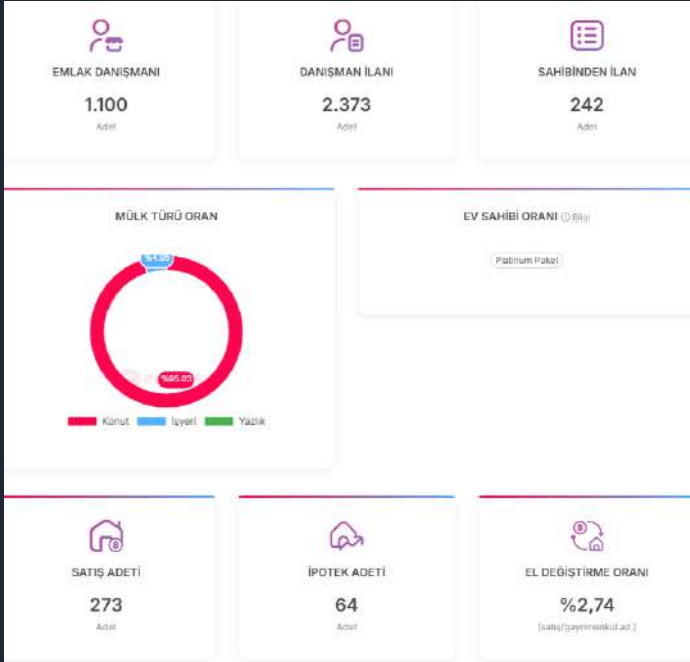
Yatırım Skoru

1 Değer ve Oranlar	2 Yatırım ve Kredi
Satış Değeri 5,950,000₺	Kredi Tutarı 2,38M ₺
Yıllık Değer Artışı 18.03%	Vade 60 Ay (5.0 Yıl)
Kredi Tutarı 2,380,000₺	Aylık Taksit 95.411 ₺
Yıllık Kira Artışı 26.55%	Toplam Faiz 3,34M ₺
Yıllık Enflasyon 32.50%	Toplam Geri Ödeme 5,72M ₺
Yıllık Faiz 3.50%	Peşin Ödenen 3,57M ₺
Vade 5 yıl (60 ay) ~	Danışman Komisyonu 238.000 ₺
Masraflar 83,300₺	Tapu Harcı 238.000 ₺
Tapu Harcı Oranı 4.00%	Sigorta ve Diğer ~83.300 ₺
Satış Komisyonu 4.00%	Toplam Masraf 559.300 ₺
Aylık Aidat/Bakım 2,000₺	Toplam Yatırım 9,85M ₺
Yıpranma Oranı 60.00%	
* Değerler ve artış miktarları Endeksa tarafından otomatik hesaplanmıştır. Bu tahminler, www.endeksa.com tarafından satış, saha çalışmaları ve internette yer alan verilere dayalı istatistiksel modelleme yöntemleri ile üretilmiştir ve sapmalar içerebilir. Burada yer alan bilgiler ve tahminler, varsayımsal olup herhangi bir taahhüt veya kesinlik içermez. Bu kapsamda buradaki bilgiler ve tahminler, müşteriler için sadece tavsiye niteliğinde olup öngörü amaçlıdır; herhangi bir şekilde www.endeksa.com veya müşteriler için hukuki bağlayıcılığı olamaz. Bu bilgi ve tahminlerin bir yatırıma veya ticarete konu edilmesi halinde www.endeksa.com herhangi bir sorumluluk üstlenmez.	

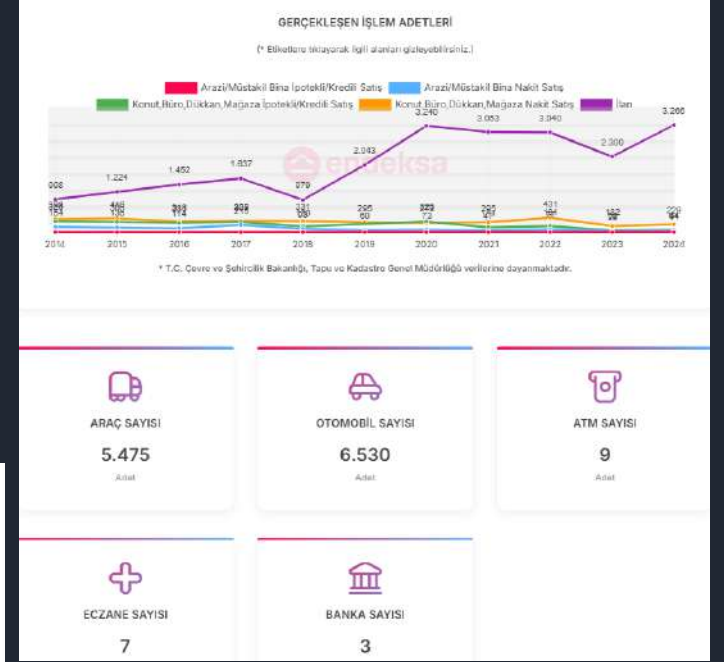
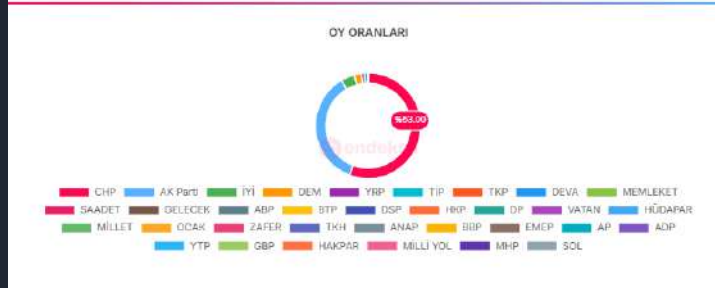


Karşıyaka/Örnekköy İstatiksel Veriler





Karşıyaka/Örnekköy İstatiksel Veriler



Taşınmazın Pazarda Mevcut Emsaller Arasındaki Sıralaması

Mülkün m² birim fiyatına göre pazardaki diğer emsaller arasındaki konumu aşağıda yer almaktadır.

Mesafe (m)	Zaman (Gün)	Gayrimenkul Tipi	Mahalle	Bina Yaşı	Toplam Kat	Alanı (m²)	Oda Sayısı	Değeri TL	m² Birim Fiyatı ₺
650	60	Apartman	Örnekköy	13	5	130	3 + 1	4.900.000	37.692
500	60	Apartman	Örnekköy	13	5	150	3 + 1	6.300.000	42.000
600	60	Apartman	Örnekköy	13	10	155	3 + 1	6.650.000	42.903
600	60	Apartman	Örnekköy	13	9	140	3 + 1	6.200.000	44.286
700	90	Apartman	Örnekköy	13	4	115	3 + 1	5.149.000	44.774
750	30	Apartman	Örnekköy	13	5	115	3 + 1	5.200.000	45.217
0	0	Apartman	Örnekköy	13	10	130	3 + 1	5.950.000	45.769
600	60	Apartman	Örnekköy	13	10	140	3 + 1	6.480.000	46.286
600	30	Apartman	Örnekköy	13	9	140	3 + 1	6.500.000	46.429
700	60	Apartman	Örnekköy	13	5	130	3 + 1	6.100.000	46.923
550	60	Apartman	Örnekköy	13	5	95	3 + 1	4.994.999	52.579
600	60	Apartman	Örnekköy	13	9	165	3 + 1	8.750.000	53.030
500	30	Apartman	Örnekköy	13	5	110	3 + 1	5.850.000	53.182
200	30	Apartman	Örnekköy	13	9	145	3 + 1	7.780.000	53.655
500	60	Apartman	Örnekköy	13	2	130	3 + 1	7.100.000	54.615
350	30	Apartman	Örnekköy	13	10	145	3 + 1	7.950.000	54.828
400	30	Apartman	Örnekköy	13	10	135	3 + 1	7.450.000	55.185
550	60	Apartman	Örnekköy	13	9	130	3 + 1	7.650.000	58.846
650	60	Apartman	Örnekköy	13	4	117	3 + 1	7.000.000	59.829
350	30	Apartman	Örnekköy	13	16	140	3 + 1	8.750.000	62.500



Aşağıdaki emsal mülkler 3 aydan fazla süredir satışta olup hala alıcı beklemektedir.

Oda Sayısı	Bina Yaşı	Alan	Bulunduğu Kat
3+1	13	150	1
3+1	13	155	6
3+1	13	140	3
3+1	13	115	4
3+1	8	125	5
3+1	13	140	9
3+1	8	140	12
3+1	8	140	6
3+1	8	120	2
3+1	13	95	4
3+1	13	162	6
3+1	13	145	3
3+1	13	135	4
3+1	13	130	7
3+1	8	135	6
3+1	8	125	5
3+1	13	154	3
3+1	8	135	3
3+1	13	167	1
3+1	8	140	4

Uzun Zamandır Bekleyen Emsaller Sıralaması

Demografik Veriler

	150m	300m	600m	Örnekköy	Karşıyaka	İzmir
Toplam Nüfus (Kişi)	1.578	4.509	19.063	24.349	341.580	4.493.242
Baskın Yaş Grubu	65+	65+	65+	65+	65+	65+
Z Kuşağı (0-19)	369	1.052	4.532	5.679	64.433	1.045.899
Y Kuşağı (20-39)	490	1.397	5.762	7.549	86.632	1.270.734
X Kuşağı (40-59)	486	1.389	5.884	7.505	108.768	1.318.426
A+ SES* Oranı	8,55 %	8,54 %	8,09 %	9 %	13 %	6 %
A SES* Oranı	19,32 %	19,31 %	18,63 %	19 %	27 %	16 %
B SES* Oranı	24,38 %	24,39 %	24,63 %	24 %	25 %	24 %
C SES* Oranı	38,76 %	38,78 %	39,46 %	39 %	29 %	42 %
D SES* Oranı	8,99 %	8,98 %	9,18 %	9 %	7 %	13 %
Hane Geliri	85,602 ₺/Ay	85,602 ₺/Ay	82,522 ₺/Ay	85,602 ₺/Ay	112,534 ₺/Ay	65,230 ₺/Ay
Kişi Başı Gelir	31,475 ₺/Ay	31,475 ₺/Ay	29,677 ₺/Ay	31,475 ₺/Ay	44,794 ₺/Ay	22,786 ₺/Ay
Kişi Başı Gider	25,187 ₺/Ay	25,187 ₺/Ay	23,749 ₺/Ay	25,180 ₺/Ay	37,208 ₺/Ay	19,576 ₺/Ay
Konut	758 Ad.	2.166 Ad.	8.681 Ad.	11.693 Ad.	168.977 Ad.	2.315.742 Ad.
İşyeri	39 Ad.	113 Ad.	442 Ad.	609 Ad.	15.994 Ad.	346.762 Ad.

*SES: Sosyo Ekonomik Statü

Önemli Konumlar

	500m	1000m	1500m	Örnekköy	Karşıyaka	İzmir
Okul	-	1	2	5	257	3906
Sağlık	-	-	3	12	436	4709
Yaşam	1	1	1	3	129	1738
Ulaşım	2	9	21	24	392	11158



Satılık Konut Verileri

	150m	300m	600m	Örnekköy	Karşıyaka	İzmir
Ortalama Brüt Alan	134 m ²	133 m ²	131 m ²	116 m ²	121 m ²	123 m ²
Min. Mak. Birim Fiyat	38.077 - 78.740 ₺/m ²	34.107 - 80.948 ₺/m ²	33.420 - 71.970 ₺/m ²	34.559 - 70.967 ₺/m ²	35.000 - 101.940 ₺/m ²	28.622 - 108.333 ₺/m ²
Ortalama Birim Fiyat	52.342 ₺/m ²	56.779 ₺/m ²	49.044 ₺/m ²	49.895 ₺/m ²	56.240 ₺/m ²	49.622 ₺/m ²
Ortalama Fiyat	7.013.828 ₺	7.551.607 ₺	6.424.764 ₺	5.787.820 ₺	6.805.040 ₺	6.103.506 ₺
Amortisman/Geri Dönüş Süresi	12 Yıl	14 Yıl	14 Yıl	14 Yıl	15 Yıl	15 Yıl
Ortalama Pazarlama Süresi	62 Gün	61 Gün	67 Gün	64 Gün	75 Gün	77 Gün
Bir Ay Önceki Stok Adedi	7 Ad.	53 Ad.	180 Ad.	373 Ad.	5.261 Ad.	77.622 Ad.
Stok Adedi	10 Ad.	68 Ad.	200 Ad.	332 Ad.	4.778 Ad.	63.656 Ad.
Önceki Döneme Göre Stok Değişimi	43 %	28 %	11 %	-11 %	-9 %	-18 %

Kiralık Konut Verileri

	150m	300m	600m	Örnekköy	Karşıyaka	İzmir
Ortalama Brüt Alan	114 m ²	131 m ²	116 m ²	92 m ²	111 m ²	105 m ²
Min. Mak. Birim Kira	257 - 440 ₺/m ²	249 - 416 ₺/m ²	200 - 403 ₺/m ²	217 - 412 ₺/m ²	213 - 543 ₺/m ²	175 - 520 ₺/m ²
Ortalama Birim Kira	366 ₺/m ²	345 ₺/m ²	290 ₺/m ²	294 ₺/m ²	316 ₺/m ²	280 ₺/m ²
Ortalama Fiyat	41.740 ₺	45.250 ₺	33.653 ₺	27.003 ₺	35.025 ₺	29.426 ₺
Ortalama Pazarlama Süresi	62 Gün	62 Gün	45 Gün	46 Gün	60 Gün	61 Gün
Bir Ay Önceki Stok Adedi	4 Ad.	25 Ad.	99 Ad.	190 Ad.	3.118 Ad.	33.705 Ad.
Stok Adedi	4 Ad.	27 Ad.	93 Ad.	168 Ad.	2.835 Ad.	28.163 Ad.
Önceki Döneme Göre Stok Değişimi	0 %	8 %	-6 %	-12 %	-9 %	-16 %



Arazi Kullanım Haritaları

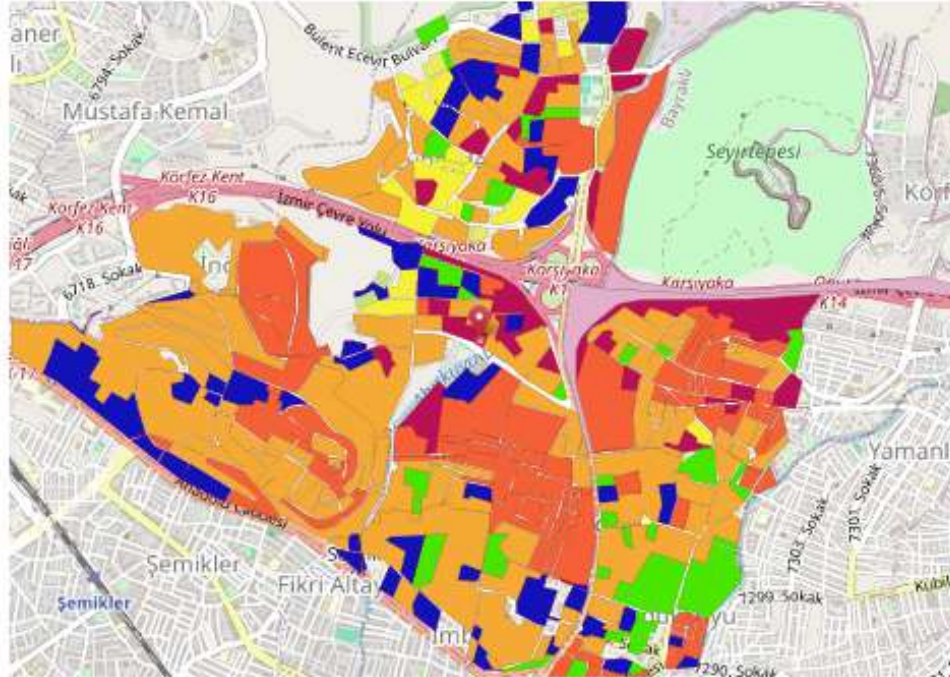
■ Maden Alanı ■ Spor Alanı ■ Su Toplama Alanı ■ Ulaşım Alanı ■ Arsa/Arazi Kullanımı
■ Yeşil Alan ■ Diğer (Endüstriyel, Ticari, Kamuya Açık, Askeri)

Konut Alanı Yoğunlukları:



*Arazi Kullanım Durumu Harita Lejandı

Arazi Kullanım Durumu

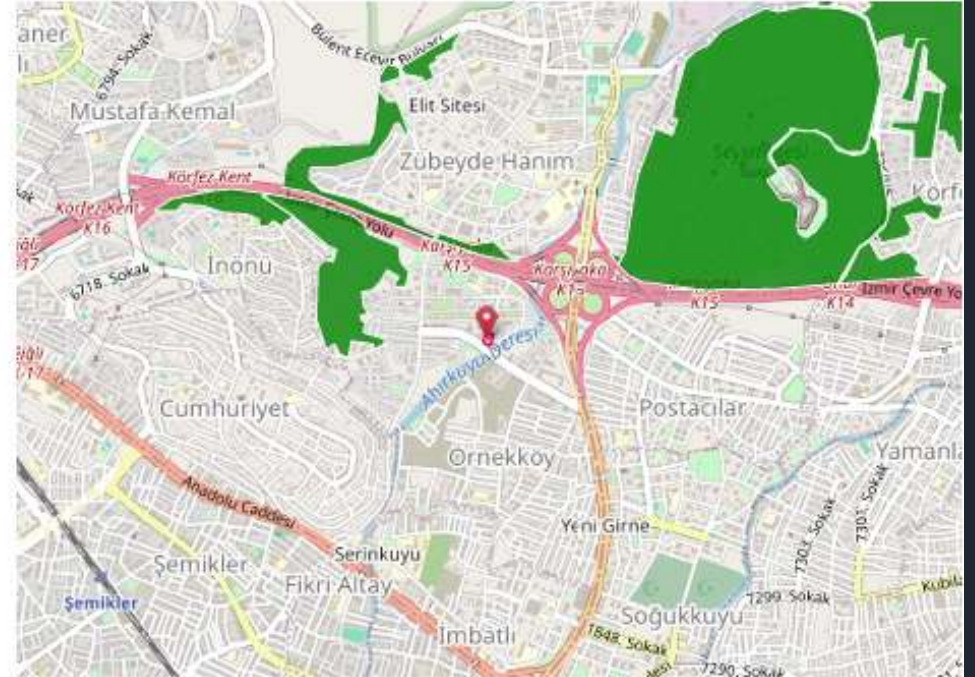


Arazi Kullanımı: Yüksek Konut Yoğunluğu

Deprem Riski: Orta Deprem Riski (PGA: 0.44)

Heyelan Riski: Heyelan Riski Yok

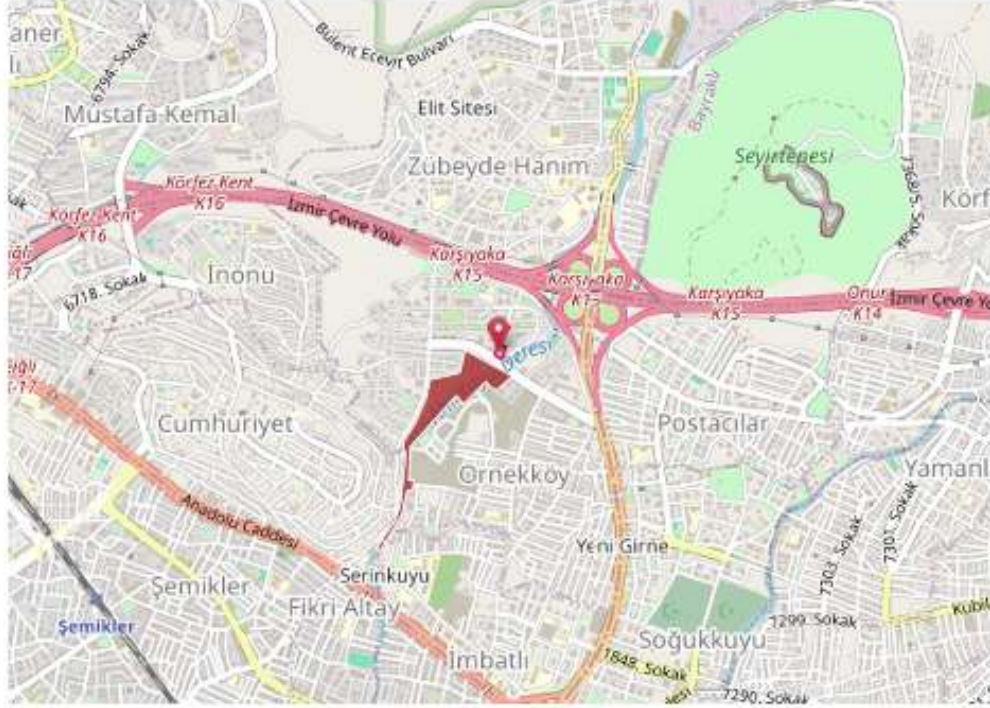
Ormanlık Alanlar



En yakın 330m

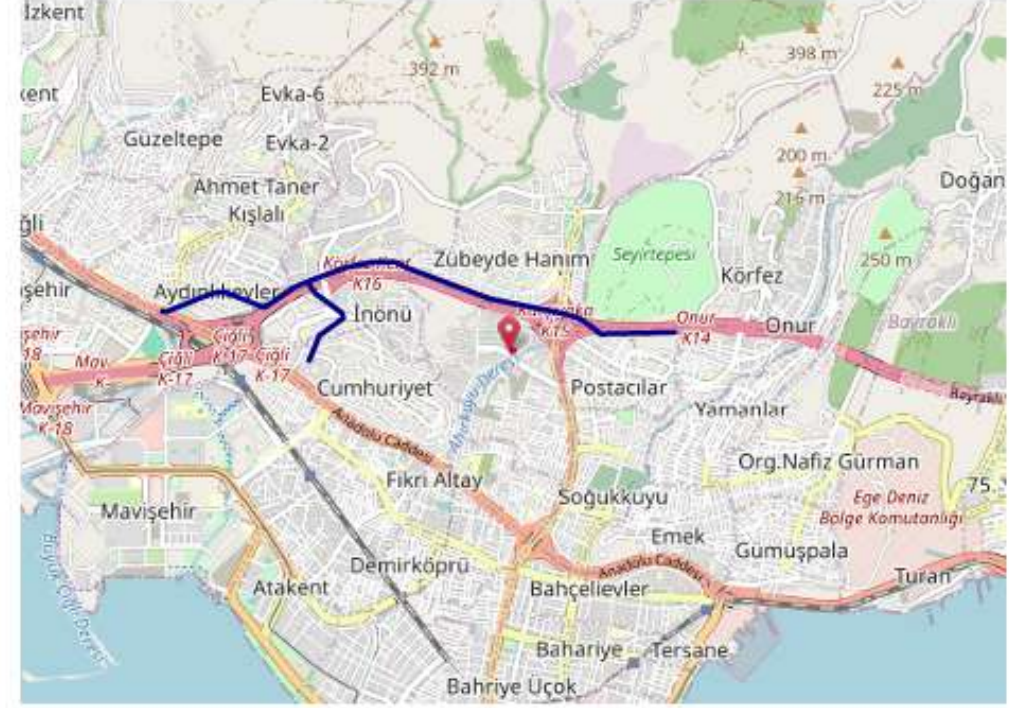


Tarım Alanları



En yakın 34m

Enerji Nakil Hatları



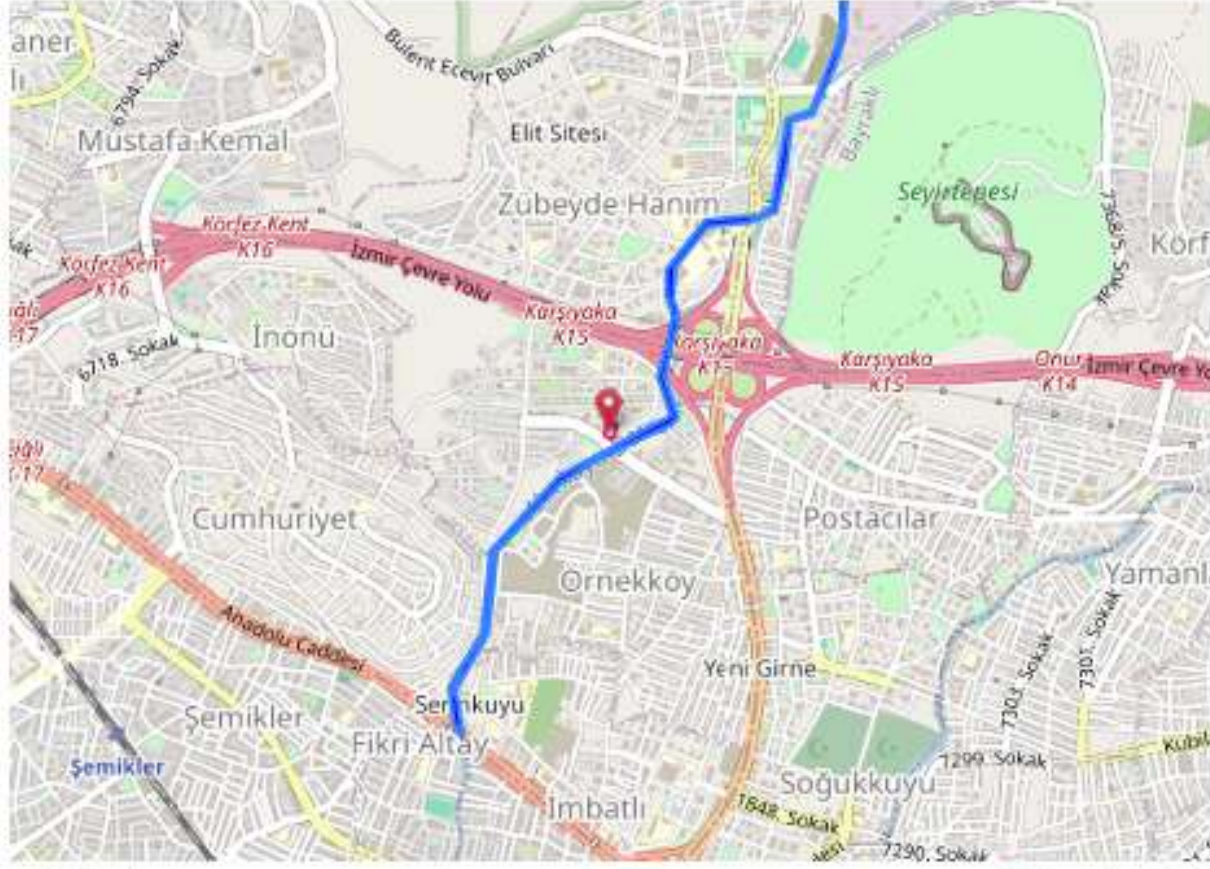
Enerji Nakil Hattı Üzerinde Bulunmamaktadır

En yakın 375m



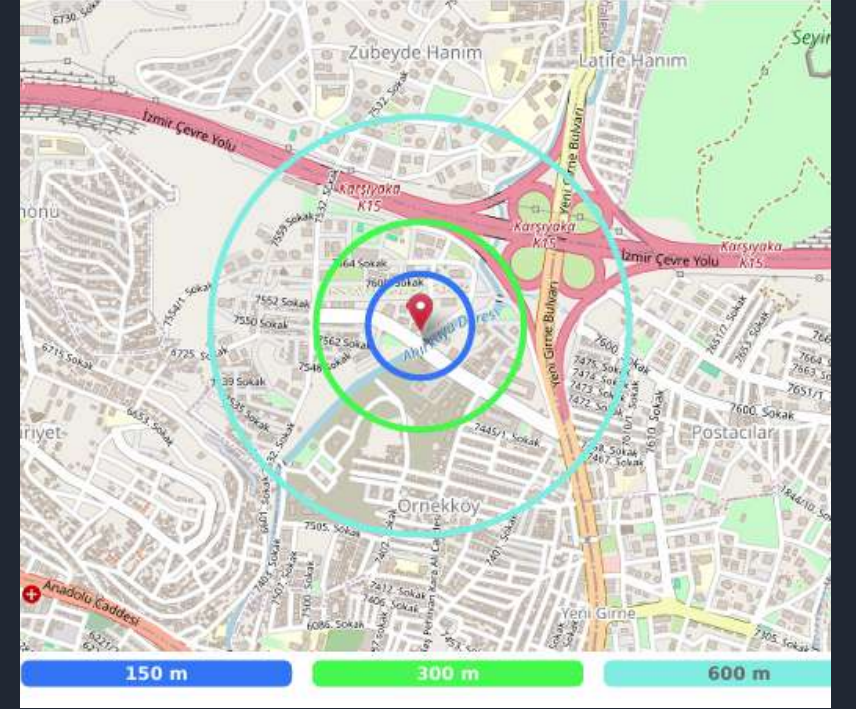
EVKARAR
UZMAN RAPORU

Nehir Yatakları



undefined

En yakın 21m



EVKARAR
UZMAN RAPORU

Pazar Projeksiyonu ve Kentsel Dönüşüm

01

Mevcut Pazar Durumu

Piyasa "Alıcı Pazarı" olarak tanımlanmıştır. Bu, arzın talepten fazla olduğunu ve alıcının fiyatı kırmak için elinin güçlü olduğunu gösterir. Bölgede 340 mevcut stok ve 794 bekleyen emsal bulunmaktadır.

02

Kentsel Dönüşüm Etkisi

Adres, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yürüteceği kentsel dönüşüm etaplarının (3, 4 ve 5. etaplar) çok yakınında veya çeperinde yer almaktadır. 2026 yılı içerisinde birçok etabın teslimi öngörülüyor.

03

Değer Artış Potansiyeli

Kentsel dönüşüm projeleri tamamlandıkça, çevredeki altyapı, park alanları ve sosyal donatılar iyileşecek; bu da dairenin değerini olumlu etkileyecektir.

Karşıyaka Geneli

Ortalama konut m² birim fiyatı: **63.636 TL**

Örnekköy Bölgesi

Ortalama konut m² birim fiyatı: **47.701 TL**

Kentsel Dönüşümün ilerlemesi ile beraber aradaki farkın azalarak üst seviyelere yaklaşacağı tahmin edilmektedir. Bu da zamanla değer artışının normal üstü seviyelerde gerçekleşmesine sebep olacaktır.



Yerleşim Özellikleri ve Sosyal Çevre



Konut Yoğunluğu ve Arazi Kullanımı

Rapor verilerinde arazi kullanımı "Orta Konut Yoğunluğu" olarak geçmektedir. Bu tanıma göre mülkün çevresinin aşırı kalabalık olmayan ancak sosyal etkileşimin yüksek olduğu dengeli bir mahalle yapısında olduğu söylenebilir. Ancak Kentsel Dönüşüm tamamlandığında bölgenin daha dinamik, nüfus hareketliliğinin fazla olduğu ve yerleşik bir sosyal yaşamın bulunduğu bir yerleşim yeri haline evrileceği göz önüne alınmalıdır. Yerleşim amaçlı alımlarda bu değişimi tercih edip etmeyeceğiniz konusunda da karar vermeniz gerekebilir.



Eğitim Seviyesi ve Sosyal Profil

Karşıyaka, İzmir'in eğitim seviyesi ve kültürel bilinç düzeyi yüksek bölgelerinden biri olarak bilinir. 130 m² brüt alana sahip 3+1 daire tipi, genellikle çocuklu ailelerin veya geniş yaşam alanı arayan orta-üst gelir grubunun tercih ettiği bir konut tipidir. Karşıyakanın üst bölgesinde yere alan Örnekköyde ise bölgedeki kentsel dönüşüm hareketliliği ve "Alıcı Pazarı" durumu nedeniyle yeni ve eğitilmiş bir nüfusun çekildiğine işaret etmektedir. Sahilden uzak olduğu için daha uygun fiyatlı, daha sağlam zeminli ve daha yeni binalardan oluşan bir yerleşim olarak gelişmektedir.



Konumsal Avantajlar ve Erişilebilirlik

Binanın stratejik konumu, günlük yaşam ihtiyaçlarının kolaylıkla karşılanabilmesini sağlamaktadır:



Ulaşım

Otobüs ve minibüs duraklarına yakın konumda



Alışveriş

Zincir marketler, alışveriş dükkanları ve fırınlara yürüme mesafesinde



Sağlık

Sağlık ocağı, sağlık merkezleri ve eczanelere yakın erişim



Eğitim

Eğitim kurumlarına yakın mesafede



Yeşil Alanlar

Park alanlarına kolay ulaşım imkanı



Sosyal Yaşam

Restoran, kafe ve güzellik merkezlerine yakınlık



Yaşamsal ihtiyaçların kolaylıkla karşılanabilecek olması büyük bir avantaj teşkil etmektedir. Bina konumu, hem günlük alışveriş hem de sosyal aktiviteler için ideal bir erişilebilirlik sunmaktadır.



Arazi Kullanımı ve Güvenlik Değerlendirmesi

Deprem ve Heyelan Riski

Bölge için hesaplanan PGA değeri 0.44 olup "Orta Deprem Riski" kategorisinde yer almaktadır. Bu değer, yönetmeliklere uygun inşa edilmiş binalar için İzmir genelinde beklenen bir seviyedir. Harita verilerine göre bölgede herhangi bir heyelan riski bulunmamaktadır.

Arazi Yoğunluğu

Parsel, "Yüksek Konut Yoğunluğu" bölgesinde yer almaktadır. Bu durum, bölgenin gelişmiş bir altyapıya sahip olduğunu ancak yapılaşmanın sık olduğunu gösterir.

Kritik Hatlara Mesafeler

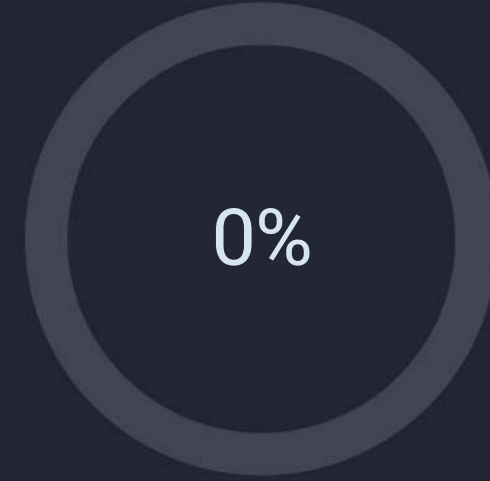
- **Nehir Yatağı:** 21 m
- **Tarım Alanı:** 34 m
- **Ormanlık Alan:** 330 m
- **Enerji Hatları:** 375 m

Bina bir enerji nakil hattı üzerinde bulunmamaktadır.



PGA Değeri

Orta deprem riski seviyesi



Heyelan Riski

Risk bulunmamaktadır



Güvence ve Önemli Notlar

Takyidat Belgesi

Takyidat belgesi, tapu üzerinde herhangi bir haciz, ipotek, intifa hakkı, şerh veya satışa engel bir durum olup olmadığını gösteren en önemli belgedir. Vermiş olduğunuz belgenin incelenmesi sonucu herhangi bir sorun olmadığı tespit edilmiştir. Bu durum gönül rahatlığı ile alım işlemi yapabilmenizi sağlayacaktır. Ancak yine de bazı sorunlar çıkabilir. Mesela anlık olarak konulacak olan herhangi bir şerh vs. satışa engel olabilir.

Kontrol Edilecekler:

Hukuki bir sorun yaşamamak için şunlara dikkat etmeli genel olarak:
Takyidat belgesi (aynı gün alınmış)
Eş rızası belgesi (evli ise)
Belediye evrakları (ruhsat, iskan, tatil tutanağı)
Aidat & vergi borcu yazıları (vergi borcu taşınmazı bağlar)

DASK Belgesi

Bina sağlamlığı ile ilgili olarak DASK belgesi alım işlemlerinde gerekecektir, poliçesindeki hasarsızlık indirimi sizin için bir ip ucu olacaktır. Bu belge, binanın deprem sonrası durumu hakkında ek bilgi sağlar.

Resmiyet Uyarısı

Raporda bu belgenin bir "Ekspertiz Raporu" olmadığı, istatistiksel verilere dayanan bir "Danışmanlık Raporu" olduğu vurgulanmıştır. Bu nedenle, banka kredisi kullanılacak ise bu aşamada SPK lisanslı bir değerlendirme uzmanının raporu nihai olacaktır.



Karar seçenekleri

Binanın artıları:

- 1.Binanın İskanı alınmış durumdadır.
- 2.Binamız Kentsel Dönüşüm alanı sınırında olduğu için gelecekte değer artışı normal değerinden fazla gerçekleşecektir.
- 3.Bina 13 yaşında standart yapı konumundadır
- 4.Konumsal olarak sağlık,eğitim,ulaşım,alışveriş,yeşil alan,sosyal yaşam alanlarına yakın mesafededir
- 5.Bina amortisman süresi 17 senedir
- 6.Alıcı pazarı ve stok fazlalığı pazarlık gücünü arttırmaktadır
- 7.Takyidat belgesinde hukuki sorun tespit edilmemiştir
- 8.Bulunduğu kat avantajları mevcuttur

Binanın eksileri:

- 1.Tapuda Kat İrtifaklı olarak kayıtlıdır
- 2.Kentsel Dönüşüm henüz devam ettiği için kültürel farklılıklı insan portföyü mevcuttur
- 3.Bina 13 yaşında olduğu için bakım isteyen alanlar olabilir
- 4.Yeterli sayıda sosyal yaşam ve alışveriş alanı henüz oluşmamış
- 5.Satış fiyatı rayic bedelinin biraz üzerinde tanımlanmış
- 6.Orta Deprem Riskli bölgede (2.derece) bulunmaktadır
- 7.130 m2 brüt alan kullanımı 3+1 konut kullanımında alt sınırları temsil etmektedir



EVKARAR DANIŞMAN YORUMU

Sayın öncelikle gayrimenkul yatırımı yapma kararınızın hayırlı olmasını diliyoruz .EVKARAR olarak bizi seçtiğiniz için teşekkür ederiz. izmir/Karşıyaka/Örnekköy yerleşkesinde bulunan Gayrimenkul ile ilgili alıcımızın tarafımıza ilettiği verilere dayanarak bizim istatistik değerlendirme portallarından ve yapay zeka verilerinden yararlanarak oluşturmuş olduğumuz Gayrimenkul Değerlendirme Danışman Raporu neticelenmiştir.Aşağıda ki sekmelerde Rapor yorumlamalarını bulabilirsiniz.

UZMAN DEĞERLENDİRME KRİTERLERİ		
KONULAR	AÇIKLAMALAR	PUANLAMA (0 - 10)
BÖLGE	Ulaşım- Sosya Ekonomik Yapı- Gelişim Potansiyeli	6
HUKUKİ DURUM	Tapu Türü- İskan- Takyidat-Beldeiye Uyumu	7
TEKNİK DURUM	Yapı Yaşı- Deprem Uygunluğu - Taşıyıcı Sistem	7
FİNANSAL UYGUNLUK	Kira Çarpanı- Kredi Uygunluğu - Nakit Akışı	7
LİKİDİTE	Satış Hızı - Talep Seviyesi - Kiralanabilirlik	7



80-100	70-79	60-69	50-59	0-50
GÜÇLÜ ALIM	MANTIKLI ALIM	DİKKATLİ ALIM	ZAYIF ALIM	TAVSİYE EDİLMEZ

DEĞERLENDİRME ORANLARI

KONULAR	PUANLAMA	YATIRIM AMAÇLI AĞIRLIK (%)	KALLANIM AMAÇLI AĞIRLIK (%)	YATIRIM AMAÇLI DEĞERLEME
BÖLGE	6	35	25	21
HUKUKİ DURUM	7	25	20	17,5
TEKNİK DURUM	7	20	30	14
FİNANSAL UYGUNLUK	7	10	15	7
LİKİDİTE	7	10	10	7
TOPLAM	66.5 / 100			



Oluşturulan tabloda görüldüğü gibi değerlendirme sonucu 100 üzerinden 66.5 puan olarak belirlendi. Kısacası Mantıklı Alım aralığında tanımlanmış oldu. İsterseniz verileri tekrar gözden geçirelim: Bizim için en önemli Kriterlerden biri yatırım amaçlı almak istemeniz. Bu alışverişten beklentiniz bütçemiz dahilinde alabileceğiniz, amortisman(geri dönüşüm) değeri iyi durumda, masraf gerektirmeyen, kolay satılabilir , zaman içinde değer artışı potansiyeli yüksek, kolay kiralanabilir bir Gayrimenkul arıyoruz.

Değerlendirmedeki Bölgesel Verilere göre ; Ulaşım olarak otobüs,dolmuş duraklarına,yeşil alanlara,spor alanlarına yakın oluşu avantaj teşkil etmekte. Sosyo Ekonomik Değerler açısından rapor grafiklerinde görüldüğü gibi; bulunduğu sokak bazında Ekonomik Statü olarak %28 A grubu-%24 B grubu - %39 C grubu-%9 D grubu olarak tanımlı. Eğitim seviyeleri %29 Üniversite ve üstü %63 İlk orta lise %8 diğer olarak tanımlı. Yaş ortalaması oranları %56 Orta yaşlı - %28 Genç - %14 Yaşlı kesim ikamet etmekte. Bu değerler Kentsel Dönüşümü tamamlanmış sınır alanlardaki gelişimle beraber binanın bulunduğu alanda olumlu yönde artış gösterecektir.

Hukuki Durumu açısından ; Elimizdeki verilere göre özellikle Takyidat belgesi incelemesinde Hukuki sorun oluşturacak durum görünmemesi olumlu, kat irtifaklı ancak iskan alınmış bir bina (neden kat mülkiyetine geçiş olmadığı irdelenmeli - belediyeden tatil belgesi olup olmadığı irdelenmeli)

Teknik durum açısından ; bina yaşının 13 olması ortalama bir değer. Masraf gerekliliği: sizlerin konut içi ve dışı tespitlerinizde sizin tarafınızdan belirlenecek bir konumda. İlan linkindeki fotoğraflara göre değerlendirilecek olursa; mutfak yenilenmiş ancak banyo tadilat istiyor gibi görünüyor , parkelerde orjinal hali görünümünde değişim gerekebilir. İlan fotoğrafları malesef evin geneli için yeterli olmamaktadır genellikle. Bu durumda sizin gezip yapmış olduğunuz değerlendirme çok önem arz etmekte kesinlikle. Deprem değeri olarak 2.bölge tanımında (sahil kesimi 1.bölge) olması hali risk olarak tanımlanabilir ancak İzmir geneli için geçerli olan bir durum olduğunu kabul etmek gerekir. Bina Taşıyıcı sistemi ile ilgili çok veri olmamakla beraber 2007 deprem yönetmeliğine uygun inşa edilmiş olması gerekliliği önemli bir veri teşkil etmektedir.

Finansal Uygunluk ; Elimizdeki verilere baktığımızda amortisman değeri (kira çarpanı) 17 yıl olarak görünmekte bu değer Türkiye geneli için uygun bir seviyede. Kredi kullanım değeri C Sınıfı (2011-2018 arası yapılan binalar için) bu tür yapılarda %70 lere kadar kullanırılıyor bu arada kat irtifakı olması biraz zorlaştırsada iskanın alınmış olması güzel, bunun yanısıra kaçak bir uygulama olmamış olması durumunda kredi çıkma ihtimali yüksektir ancak bankaya bağlı olarak değişiklik gösterir. Raporun "Alıcı Pazarı" vurgusu Örnekköy için çok kritiktir. Bölgede çok fazla yeni konut (etaplar halinde) arz edildiği için, eski veya 10-15 yıllık binalarda pazarlık şansınız oldukça yüksektir. 6.500.000 TL olan talep edilen satış fiyatı , bölgedeki yeni kentsel dönüşüm konutlarının fiyatlarıyla yarışıyor olabilir. Eğer daire içi çok bakımlı değilse, pazarın durgunluğunu kullanarak 5.950.000 TL bandına zorlamanız raporun "Tahmini Fiyat" verisiyle örtüşen mantıklı bir hamle olur.

Likidite bakımından ; Satış hızı açısından bölgede ortalama satış süresi doğru fiyatla 60 gün olarak gözlemlenmekte. Binamız satış sıralamasında önerdiğimiz fiyat olursa m2 bazında ilandaki daireler arasında 7. sırada yer almış olacaktır. Satın alım sonrası kiralama açısından da eklendiğinde yıllık %37.49 getiri tanımlanmıştır İzmir bazında alınır. Sonuç olarak bu Gayrimenkul ile ilgili listelenen konu başlıkları irdelendiğinde; genel analizler sonucu **% 66.5** değerlendirme puanı ile yatırım amaçlı mantıklı alım aralığında bir sonuç çıktığı gözlemlenmiştir. Yatırım amaçlı almayı düşündüğünüz bu Gayrimenkul için eğer kullanım amaçlı bir seçim yapıyor olsaydınız bir kaç noktaya dikkatinizi çekmek isterdik.Yaşamak amaçlı alacağınız bu menkulün bulunduğu bölgenin henüz gelişmekte olan yapısına, henüz tam oturmamış düzenine uyum sağlama durumunuzu kesinleştirmeniz gerekecekti. Daire içini dikkatlice gezip zevkinize uygun bir daire olup olmadığını irdelermenizi tavsiye edecektik. Mekan boyutları, yerleşimi, kullanılan malzemelerin kalitesi, yıpranmışlık durumu vb gibi yenileme ve değişim gerektirecek durumların ilave masraf gerektirdiğini hatırlatmamız gerekecekti. Daire metrekaresinin ihtiyaçlarınızı karşılayıp karşılamayacağını irdelermenizi çok daha fazla önem kazanacaktı. Depreme daha dayanıklı zemine sahip alanlara gitmeyi tercih edip etmeyeceğinizi de gözden geçirmeniz gerekecekti. Ancak yatırım amaçlı bir seçim için ise gelişim alanında, amortismanı uygun değerde, fazla yaş almamış ve merkezi konumda bir Gayrimenkul doğru karar diye düşünmekteyiz. Danışman Raporumuz Ekspertiz raporu özelliği taşımamaktadır. Danışman Raporumuzla ilgili sormak istediklerinizi whatsapp yolu ile bize iletebilirsiniz. Satın alma işlemi öncesi Blog yazılarımızı web sayfamızdan incelemenizi özellikle tavsiye ederiz.

Hayatınızın en önemli kararlarından biri olan Gayrimenkul alım kararınızda EVKARAR olarak bize danışmanızdan, sizinle tanışmaktan, sizinle yol almaktan çok memnun olduk. Umarız Danışmanlığımız sizler için faydalı olmuştur, bu veriler ışığında en doğru kararı vereceğinize inanıyoruz. Seçiminizi ve değerlendirmenizi her zaman bekliyoruz.

Hayırlı olsun dileklerimizle kolaylıklar dileriz. Saygılarımızla.
Mimar ve Gayrimenkul Danışmanı Buket ADAM

