

DEĞERLEME ÖZETİ

İstanbul, Kadıköy, İbrahimağa

Ada 1421 · Parsel 4 · 8.351 m²

TAHMİNİ PİYASA DEĞERİ

387.932.000 ₺

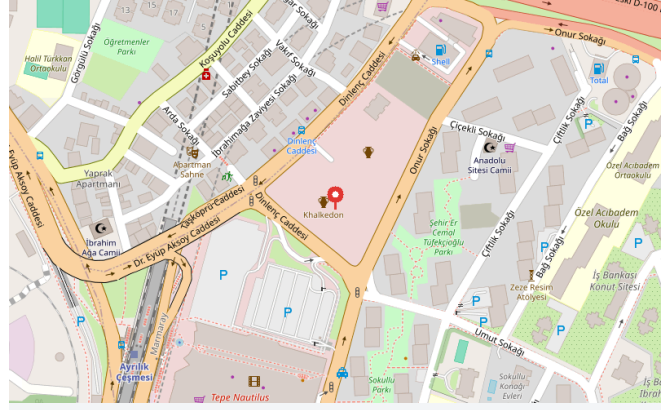
46.456 ₺/m² · güven %93

B+

Yatırım notu

Olumlu Yatırım Profili

Genel puan 77



TCSOR Tapusor platformu tarafından 23 Temmuz 2026 tarihinde hazırlanan bu gayrimenkul analiz raporu, İstanbul / Kadıköy / İbrahimağa konumunda yer alan Ada 1421 Parsel 4 taşınmazını kapsamaktadır. Rapor; tapu, kadastro, imar, finansal değerlendirme, risk, sosyo-e...

LOKASYON

75

FINANS

96

HUKUK

61

LIKIDITE

84

Karar özeti

Tek bakışta tez, değer bandı ve eylem önerisi.

TEZ

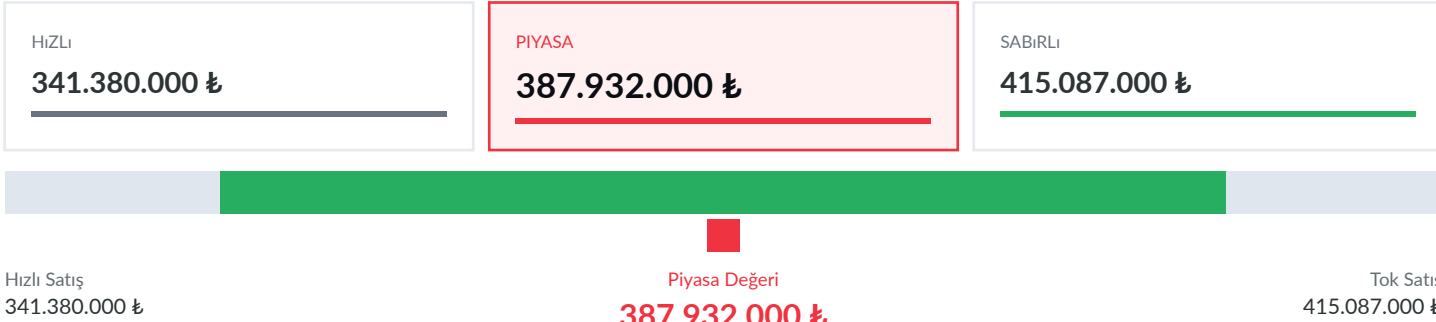
Analiz sonucunda gayrimenkulün piyasa değeri 341.380.000 ₺ — 415.087.000 ₺ bandında değerlendirilmiştir. Merkezi tahmin: 387.932.000 ₺. Hesaplama yöntemi: Emsal karşılaştırma (5 doğrulanmış kayıt: portföy/piyasa) + bölgesel endeks. Bu değer otomatik analiz çıktısıdır; resmi ekspertiz raporu yerine geçmez.

ÖNERİ

Bölgesel trend, getiri göstergeleri ve risk profili birlikte değerlendirildiğinde orta-uzun vadeli yatırım veya kullanım amaçlı edinim için OLUMLU görünüm sergilemektedir. Pazarlık marjı, finansman maliyeti ve vergi yükümlülükleri ayrıca analiz edilmelidir.

Not B+

DEĞER BANDI



ÖNE ÇIKANLAR

- 01 Tahmini piyasa değeri 387.932.000 ₺ (birim: 46.456 ₺/m², güven: %93).
- 02 Yıllık kira getirisi %6,4 — bölge ortalamasının üzerinde.
- 03 Değer trendi: Yükselen; 5 yıllık ROI tahmini: %45,0.
- 04 Senaryo analizi: normal satış 387.932.000 ₺, likidite endeksi 83/100.
- 05 İmar: Konut Alanı (Orta Yoğunluk), KAKS 1,35, max brüt alan 11.273 m².

Değer kanıtı

Birim fiyat, getiri ve yakın emsaller.

BİRİM FİYAT

46.456 ₺/m²

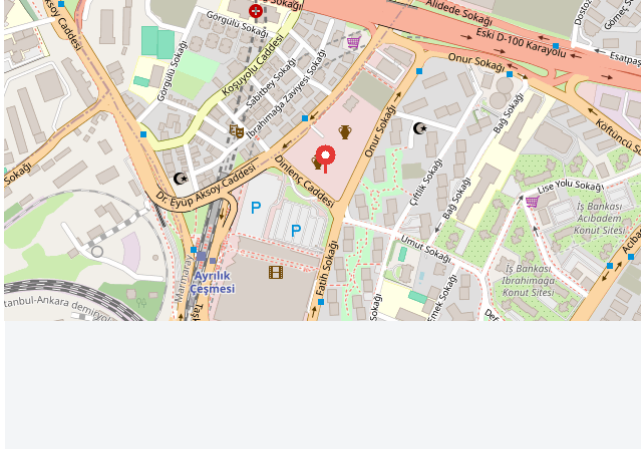
Emsal karşılaştırma (5 doğrulanmış kayıt: portföy/piyasa) + bölgesel endeks · Yükselen

Getiri %6,4

Amortisman 15,6 yıl

5y ROI %45,0

Güven %93



YAKIN EMSALLER

EMSAL	FIYAT	₺/M ²	MES.
—	0	0	0m
—	0	0	0m
—	0	0	0m
—	0	0	0m
—	0	0	0m

BÖLGESEL KARŞILAŞTIRMA

İSTANBUL

141.078 ₺/m²

+67,0% fark

KADIKÖY

110.217 ₺/m²

+58,0% fark

İBRAHIMAĞA

114.626 ₺/m²

+59,0% fark

Risk & hukuki

Kararı etkileyen uyarılar ve uyum durumu.

HUKUKİ SKOR

61

RISK

Orta

UYUMLULUK

Orta

HUKUKİ ÖZET

Birkaç mevzuat maddesi dikkat gerektiriyor. İmar ve tapu işlemlerinden önce uzman görüşü alın.

Uyarı 6306 — Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi H...

Bilgi 7257 — Olağanüstü Hal Kapsamında Depremle İlgili Kanun...

Bilgi 3194 — İmar Kanunu

TAKYİDAT

- Şerh: CBS kaydında şerh beyanı görülmedi. TAKBİS ile teyit edin.
- Haciz: Haciz bilgisi TKGM CBS parsel sorgusunda yer almaz; TAKBİS sorgusu ge...
- İpotek: Bağımsız bölüm/kat mülkiyeti kaydı yok; konut ipoteği düşük olasılık.

RISK FAKTÖRLERİ

—

—

—

—

—

SWOT KISA

+ Piyasa değer trendi yükselen yönde — son 12 ayda pozitif fiyat moment...

+ Kira getirisi %6,4 ile sektör ortalamasının üzerinde.

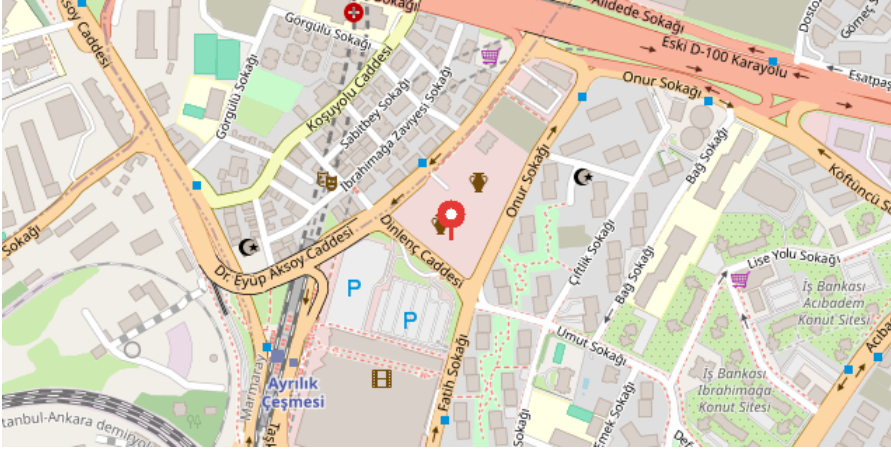
– Deprem riski yüksek — güçlendirme ve sigorta maliyeti hesaba katılmal...

– 1 adet hukuki uyarı tespit edildi — mevzuat incelemesi gerekli.

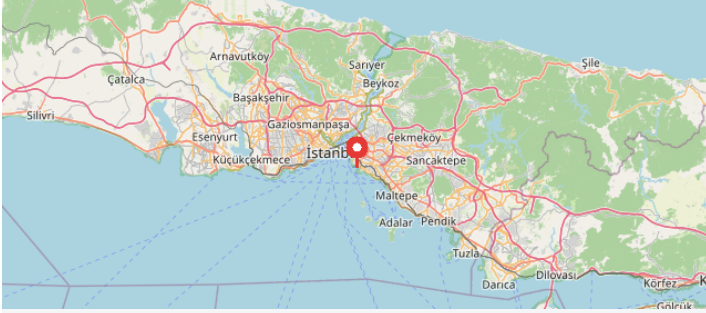
Konum bağlamı

Şehirden mahalleye ölçekli bakış.

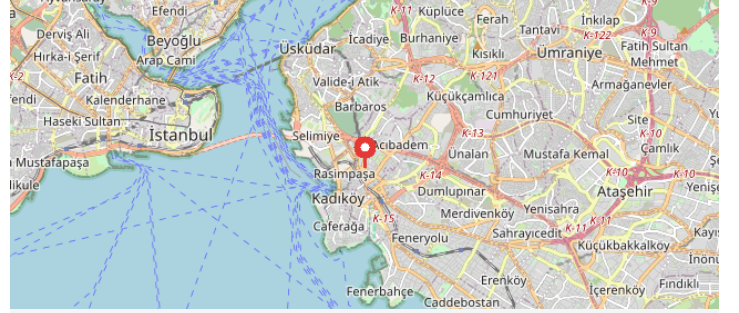
MAHALLE ÖLÇEĞİ



ŞEHİR



İLÇE

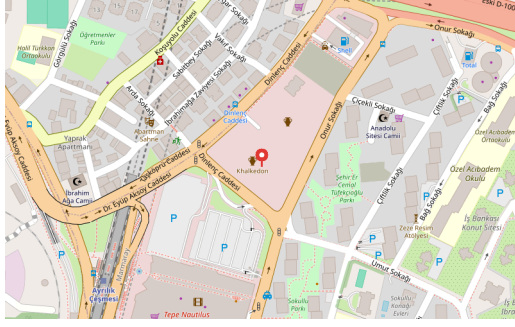


YAKIN NOKTALAR

- — · 0 m
- — · 0 m
- — · 0 m
- — · 0 m

YAKIN PROJELER

- Kadıköy Ada 1133 / 30 · 1.400 m
- TCSOR Geliştirme · 1.534 m
- 2342 · 1.910 m



R-LandVision

Özet Değerleme Raporu

İstanbul, Kadıköy, İbrahimağa

Ada 1421 · Parsel 4

DEĞER

387.932.000 ₺

NOT

B+

PUAN

77

KAYNAK MODÜLLER

Tapu Takyidat · Tapu Bilgileri · Tapu & Kadastral · İmar · Finansal · Emsal Analizi · Değerleme Senaryoları · Risk

Eksik: Parsel fotoğrafları

Sinan ÖNER

sinan.oner@rsmart.com.tr

Bu rapor 23.07.2026 tarihinde R-Smart Yazılım Danışmanlık A.Ş. için üretilmiştir.

Bu özet karar dosyasıdır. Detaylı emsal, imar, sosyo-ekonomi ve belge ekleri için Tam Analiz Raporu'nu üretin.