

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Hazırlayan

Fahrettin ÖZLÜK

İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme uzmanı

Spk Sicil No : 410730

Sicil no : 24706

Konusu:

Karşıyaka İlçesi, Örnekköy Mahallesi, 26996 Ada, 1 Parselde kayıtlı arsa üzerinde yapılmakta olan B blokta 340 adet bağımsız bölümün bitmiş durumdaki güncel rayiç değerlerinin tespiti.



Talep Eden:

S.S. İş Dünyası Konut Yapı Kooperatifi

TALEP

Taraflardan işveren **S.S. İş Dünyası Konut Yapı Kooperatifi**'ne ait Karşıyaka İlçesi, **Örnekköy Mahallesi, 26996 Ada, 1 Parselde** kayıtlı arsa üzerinde yapılmakta olan **B blokta zemin katta mevcut 16 adet işyeri** ve normal katlarda mevcut **324 adet mesken** niteliğindeki bağımsız bölümlerin bitmiş durumdaki güncel rayiç değerinin belirlenmesi talep edilmiştir.

İzmir, 01.12.2025

FAHRETTİN ÖZLÜK

2025.12.03 10:30:53

+03'00'

I. DEĞERLEME;

1. TAPU BİLGİLERİ;

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, **Karşıyaka İlçesi, İmbatlı Mahallesi, 26996 ada, 1 parselde** kayıtlı **10648.42 m²** alanlı, **arsa** niteliğindeki taşınmazdır. Anataşınmazda kat irtifakı tesis edilmediğinden dolayı bağımsız bölümlere arsa payı tahsis edilmemiştir.



Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	İzmir
İlçe	Karşıyaka
Mahalle/Köy	İmbatlı
Mahalle No	150376
Ada	26996
Parsel	1
Tapu Alanı	10.648,42
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	26L-İİC,D

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	26996/1
Taşınmaz Kimlik No:	101450847	AT Yüzölçüm(m2):	10648.42
İl/İlçe:	İZMİR/KARŞIYAKA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karşıyaka	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İMBATLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1699	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

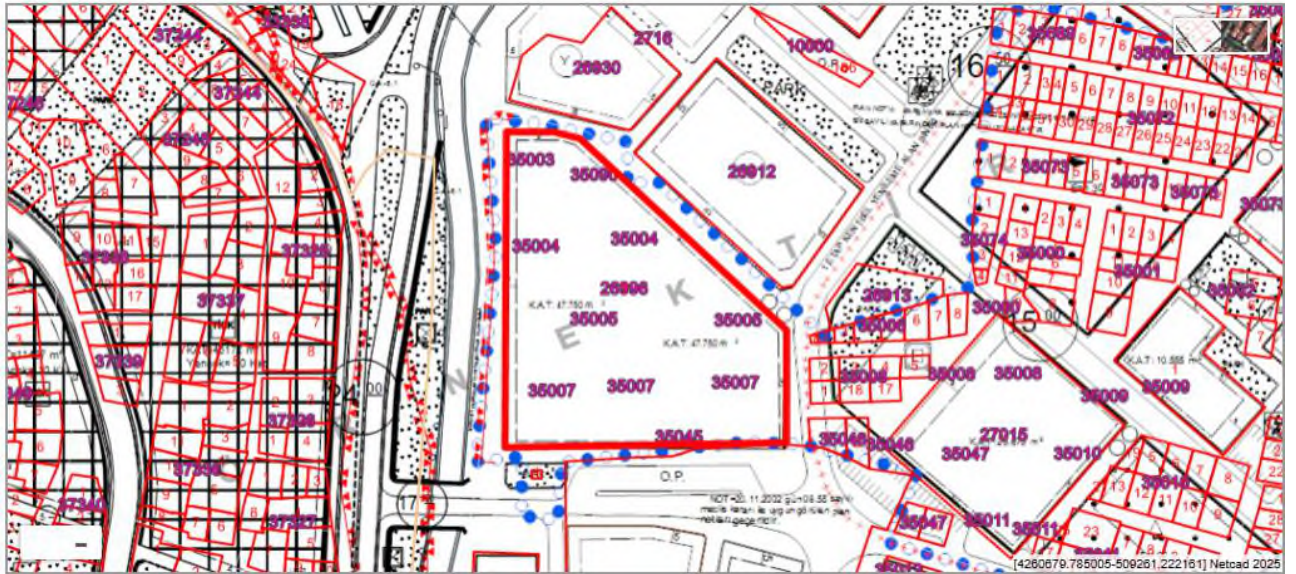
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
443025384	(SN:2859087) İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4840008254	-	1/1	10648.42	10648.42	İmar (TSM) 29-08-2018 18668	-

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (YKN:212648) (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Karşıyaka - 28-07-2020 15:23 - 17447	-
Beyan	Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi Sınırları İçinde Kalmaktadır. (Şablon: Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi Alanında Kalan Taşınmazlara Tesis Edilecek Beyan)		Karşıyaka - 30-10-2012 16:12 - 20612	-

2. İMAR DURUMU BİLGİLERİ:

- Örnekköy Mahallesi Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Alanı Ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planına Girmektedir.
- Parsel, Meskun Alandadır.
- K A T.: 47750 00 m² dir.
- Kitle Tasdiki Gerekmemektedir.



YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Tasdik Tarihi	-
Mer'i İmar Planı	Örnekköy Kentsel Dönüşüm Alanı
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planına ait genel plan notları ve lejantı ektedir. - Parantez içinde belirtilen alan, parselin fonksiyonda kalan miktarını gösterir. Yerleşik Konut Alanı (10894,59 m ²)

Parselin belediye internet sitesinden alınan imar durumu belgesi



3. YAPI RUHSATI BİLGİLERİ;

- Karşıyaka belediyesi tarafından **A1, A2 ve B blok için yapı ruhsatı** düzenlenmiştir.

a) **A1 blok için düzenlenen 26.08.2021 tarihli, 16673 nolu yapı ruhsatı;**

- 4 C yapı sınıfı, betonarme karkas, 2 bodrum kat + zemin kat +13 normal katlı toplam 16 katlı, 17610 m² alanlı, 130 mesken, 3 işyeri, 1 kapıcı dairesi, ortak alan, **toplam 133 bağımsız bölümlü yapı ruhsatı** düzenlenmiştir.

b) **A2 blok için düzenlenen 06.09.2021 tarihli, 16673 nolu yapı ruhsatı;**

- 4 C yapı sınıfı, betonarme karkas, 2 bodrum kat + zemin kat +13 normal katlı toplam 16 katlı, 17797 m² alanlı, 130 mesken, 8 işyeri, 1 kapıcı dairesi, ortak alan, **toplam 138 bağımsız bölümlü yapı ruhsatı** düzenlenmiştir.

5. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER;

- Parsel üzerinde yapılmakta olan **3 adet (A1, A2 ve B) blokta**, 584 mesken, 27 işyeri, ortak alanlar olmak üzere, **toplam 611 bağımsız bölümlü site niteliğinde** projelendirilmiştir.
- Sitenin ortak yer niteliğindeki bahçe kısmında Spor aletleri ve oturma alanı (çardak), çim alanları bulunmaktadır.

a) A1 blok;

- 2 bodrum kat + zemin kat +13 normal katlı toplam 16 katlıdır.
- 2. Bodrum katta; ortak yer niteliğindeki otopark, sığınak, su deposu ile hidrofor odası ve 3 adet asansör bulunmaktadır.
- 1. Bodrum katta; ortak yer niteliğindeki otopark, sığınak, çöp ve atık odası, elektrik odası, haberleşme odası, jeneratör odası ve 3 adet asansör bulunmaktadır.
- Zemin katta; ortak yer niteliğindeki 1 adet kapıcı dairesi, 1 adet su sayaç odası, tesisat odası, 3 adet asansör, **3 adet işyeri niteliğinde bağımsız bölüm** bulunmaktadır.
- 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13 normal katlarda ortak yer niteliğindeki 3 adet asansör, her katta 10 adet olmak üzere toplam **130 adet mesken niteliğinde bağımsız bölüm** bulunmaktadır.

b) A2 blok;

- 2 bodrum kat + zemin kat +13 normal katlı toplam 16 katlıdır.
- 2. Bodrum katta; ortak yer niteliğindeki otopark, sığınak, su deposu ile hidrofor odası ve 3 adet asansör bulunmaktadır.
- 1. Bodrum katta; ortak yer niteliğindeki otopark, sığınak, çöp ve atık odası, elektrik odası, haberleşme odası, jeneratör odası ve 3 adet asansör bulunmaktadır.
- Zemin katta; ortak yer niteliğindeki 1 adet kapıcı dairesi, 1 adet su sayaç odası, tesisat odası, 3 adet asansör, **8 adet işyeri niteliğinde bağımsız bölüm** bulunmaktadır.
- 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13 normal katlarda ortak yer niteliğindeki 3 adet asansör, her katta 10 adet olmak üzere toplam **130 adet mesken niteliğinde bağımsız bölüm** bulunmaktadır.

c) B blok;

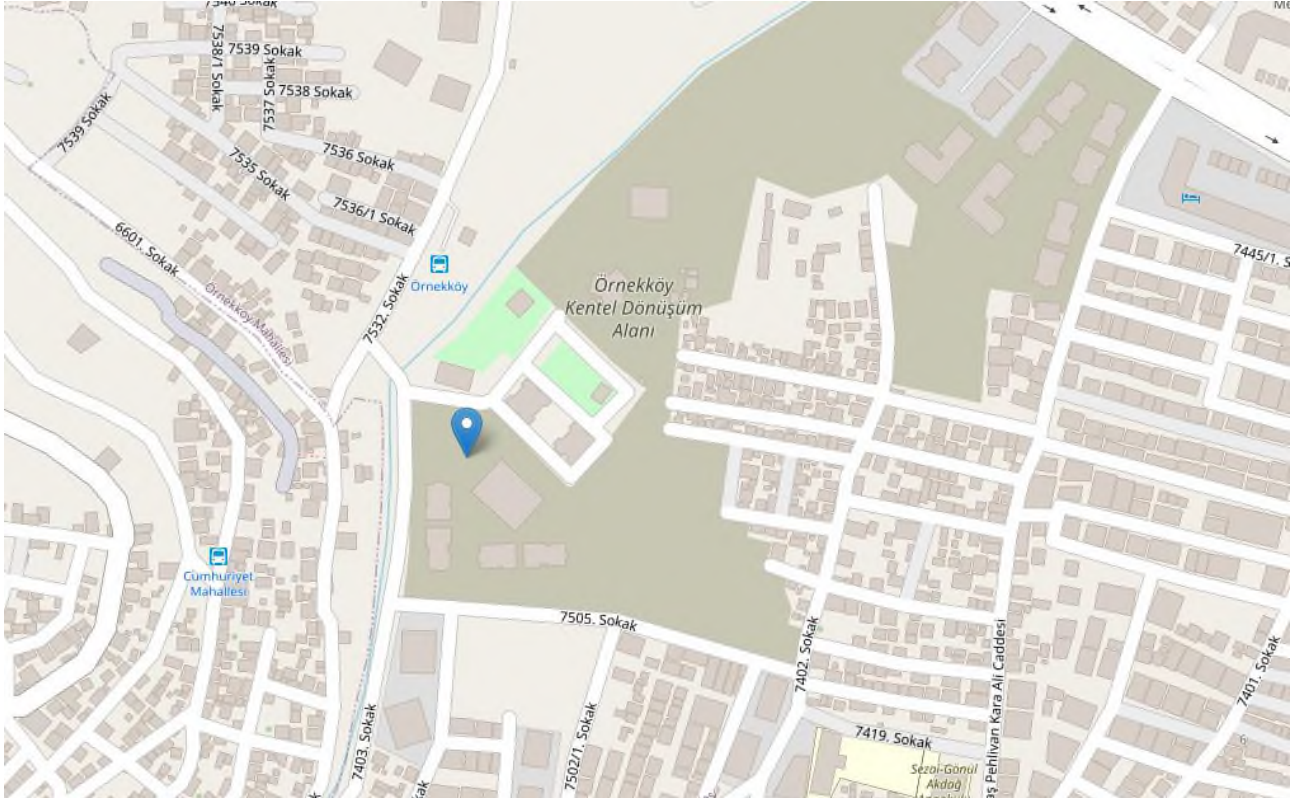
- 2. Bodrum katta; ortak yer niteliğindeki otopark, sığınak, su deposu ile hidrofor odası ve 7 adet asansör bulunmaktadır.
- 1. Bodrum katta; ortak yer niteliğindeki otopark, sığınak, çöp ve atık odası, elektrik odası, haberleşme odası, jeneratör odası ve 7 adet asansör bulunmaktadır.
- Zemin katta; ortak yer niteliğindeki 2 adet kapıcı dairesi, 2 adet su sayaç odası, tesisat odası, 7 adet asansör, **16 adet işyeri niteliğinde bağımsız bölüm** bulunmaktadır.
- 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 ve 18 normal katlarda ortak yer niteliğindeki 7 adet asansör, her katta 18 adet olmak üzere toplam **324 adet mesken niteliğinde bağımsız bölüm** bulunmaktadır.

6. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRESEL NİTELİKLERİ;

- Örnekköy Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesinde Gerçekleştirilen Yapım İşleri Kapsamında; Örnekköy Kentsel Dönüşüm Proje Alanında kalmaktadır.
- Değerleme konusu ana taşınmaz, 7403, 7513, 7510/2 ve 7505 sokaklara cephelidir.
- Taşınmazın yakın çevresinde, çok katlı kentsel dönüşüm kapsamında yapılmış ve yapılmakta olan konut ve işyeri niteliğinde site tipi yapılar ile eski tip 1, 2 ve 3 katlı konut ve işyeri niteliğinde yapılar bulunmaktadır.
- Temel belediye ve kamu hizmetlerinden yararlanmaktadır. (yol, toplu taşıma, elektrik, çöp toplama, belediye şebeke suyu, PTT hizmetleri v.b)
- Ulaşım yönünden otobüs ve minibüsten yararlanmaktadır.

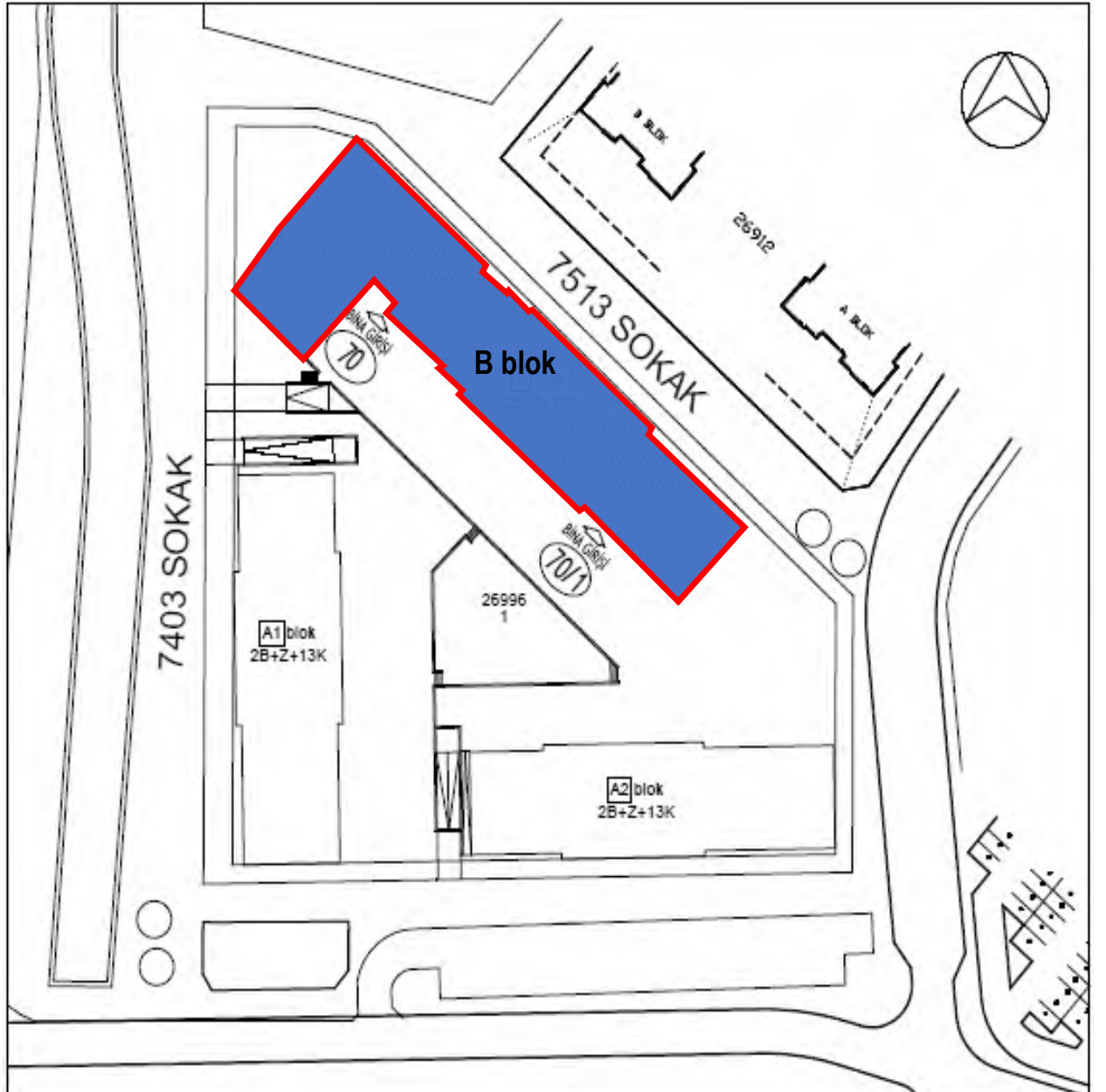
Önemli Yerlere Mesafesi:

- İlin Merkezine (Konak meydanı) 7.30 km,
- İlçenin Merkezine 2.55 km,
- Karşıyaka Belediye binasına 2.35 km,
- Karşıyaka Kaymakamlık ve Adliye binasına 2.40 km,
- Karşıyaka Vapur iskelesine 3.05 km, Bostanlı Vapur iskelesine 3.00 km, Şemikler İzban metro istasyonuna 1.48 km,
- İzmir Çevre yoluna 885 m, Girne Bulvarına 800 m, Anadolu Caddesine 550 m,
- Medikal park hastanesine 820 m, Ege Üniversitesi Karşıyaka Suat Balcıoğlu Sağlık Bilimleri Fakültesine 700 m,
- Gülsefa Firdevs Kapancıoğlu İlkokuluna 810 m, Sakize Lahur Anadolu Lisesine 375 m, Emine Lahur Ortaokuluna 390 m, Şehit Astsubay Erkan Durukan İlkokuluna 300 m mesafededir.



7. GAYRİMENKULUN YAPISAL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ;

- 20.11.2025 tarihinde değerlendirme konusu taşınmaza gidilerek yerinde dışarıdan (izbeton yetkilileri içeriden incelemeye izin vermemişlerdir.) incelenerek fotoğraflanmıştır. Parsel üzerinde, betonarme karkas, 3 adet (A1, A2 ve B) blokta inşaat faaliyetinin devam etmekte olduğu tespit edilmiştir.
- A1 blokta: 2 bodrum kat + zemin kat +13 normal katlı toplam 16 katın betonarme imalatı ve ve tuğla duvarlarının (kaba inşaatın) yapıldığı, dış cephe sıva ve boya işlerinin devam ettiği, dış cephe pencere doğramalarının camı hariç montajının yapıldığı,
- A2 blokta: 2 bodrum kat + zemin kat +13 normal katlı toplam 16 katın betonarme imalatı ve ve tuğla duvarlarının (kaba inşaatın) yapıldığı, dış cephe sıva ve boya işlerinin devam ettiği, dış cephe pencere doğramalarının camı hariç montajının yapıldığı,
- B blokta: 70/1 nolu girişte 2 bodrum kat + zemin kat + 13 normal katın betonarme imalatı ile 10 normal katın tuğla duvarlarının, 70 nolu girişte 2 bodrum kat + zemin kat + 10 normal katın betonarme imalatı ile 6 normal katın tuğla duvarlarının yapıldığı tespit edilmiştir.



Siteye ait vaziyet planı



9. B BLOK ZEMİN KATTA BULUNAN TÜM TİCARİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DEĞERİ;

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu 21 katlı B blok anayapı ve parsel içerisinde bulunan diğer 16 katlı A1 blok ve 16 katlı A2 bloğun kaba inşaat aşamasında yapımının devam ettiği tespit edilmiş olup, B blok zemin katında projelendirilmiş 16 adet işyeri niteliğindeki bağımsız bölümlere parsel üzerinde mevcut **3 bloğun ve ortak yerlerin inşaatlarının tamamlanması halindeki durumuna göre** değerlendirme yapılmıştır.

A. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DEĞERİ;

Emsal 1: <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-yatirima-uygun-145-m-genis-kullanimli-dukkan-ornekkoy-1284074823/detay>

Yatırıma Uygun 145 m² Geniş Kullanımlı Dükkan Örnekköy

#1284074823

11.500.000 TL

İzmir / Karşıyaka / Örnekköy Mh.



STARTKEY
ASTRA GAYRİMENKUL

Büyük Fotoğraf

Video

Sanal Tur



10/21 Fotoğraf

İlan No	1284074823
İlan Tarihi	19 Kasım 2025
Kategori	İş Yeri
Durumu	Satılık
Türü	Dükkan & Mağaza
m ²	145
Bölüm & Oda Sayısı	2
Aidat (TL)	Belirtilmemiş
Isıtma	Klima
Bina Yaşı	5-10 arası
Krediye Uygunluk	Evet
Tapu Durumu	Kat İrtifaklı
Kimden	Emlak Ofisinden
Takas	Evet
Durumu	İkinci El

İlan ile ilgili Şikayetim Var

İlan Detayları

Konumu ve Sokak Görünümü

Emlak Endeksi

Açıklama

145 m² genişliğindeki bu dairemiz, mahkeme kararıyla Şubat 2026'ya kadar aylık 52.000 TL kira garantili olarak yatırımcısını bekliyor. Mevcut kira 14.500 TL olup, karar doğrultusunda kira tutarı belirlenen tarihe kadar güvence altına alınmıştır.

Şubat 2026 sonrası bölgede ortalama kira potansiyeli 70.000 TL seviyesindedir. Bu daire, düzenli ve yüksek kira getirisi sunan, riskleri minimize edilmiş, uzun vadeli gelir odaklı yatırım fırsatı arayanlar için son derece avantajlı bir seçenektir.

Garantili kira akışı ve yüksek potansiyelli lokasyonuyla yatırımcıya özel, getirisi güçlü bir fırsat sunmaktadır. İletişime geçerek detaylı bilgi alabilirsiniz.

Karşıyaka Örnekköy'de Yatırımlık Cadde Üzeri 70m2 Bacalı Dükkan



7.800.000 TL ↻

İzmir / Karşıyaka / Örnekköy Mh.

İlan No	1264051997
İlan Tarihi	11 Kasım 2025
Kategori	İş Yeri
Durumu	Satılık
Türü	Dükkan & Mağaza
m²	70
Bölüm & Oda Sayısı	1
Aidat (TL)	150
Isıtma	Doğalgaz (Kombi)
Bina Yaşı	5-10 arası
Krediye Uygunluk	Evet
Tapu Durumu	Kat İrtifaklı
Kimden	Emlak Ofisinden
Takas	Evet
Durumu	İkinci El

İlan ile ilgili Şikayetim Var



İlan Detayları Konumu ve Sokak Görünümü Emlak Endeksi

Açıklama

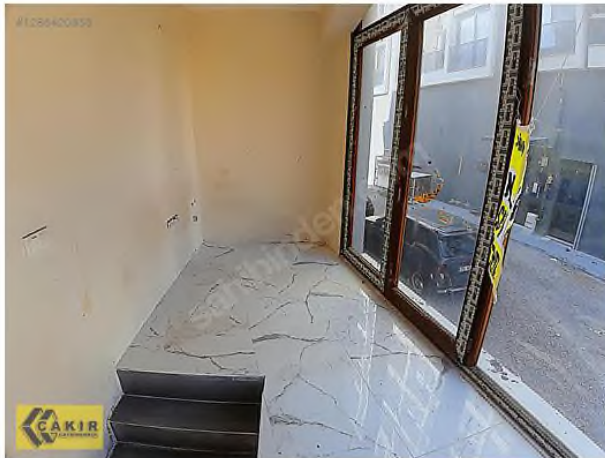
Karşıyaka Örnekköy Başpehlivan Karaali Caddesi'nde,
30 bin metre kare açık alan 3.500 metre kare kapalı alan 13 blok – 3bin 520 konut ve 338 iş yerinin 2027'de teslim edilmesini beklenen
İzmir Belediyesi kentsel dönüşüm projesinin tam karşısında, 70 m², baca ruhsatlı, cadde üzeri dükkan.
Not: Kentsel Dönüşüm Tamamlanınca Cadde Sevgi Yolu Caddesi Olacaktır.

Bölge hızla değer kazanıyor, yatırımlık fırsat.
Detaylı Bilgi Ve Yerinde Görmek İçin Hemen Arayın

Startkey AKIN Gayrimenkul
0232 202 33 10
Mehmet Tekin
0506 095 3333

Emsal 3: <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-satilik-dukkkan-ornekkoy-de-cakir-gayrimenkulden-1286420858/detay>

Satılık Dükkan, Örnekköy'de, Çakır Gayrimenkulden

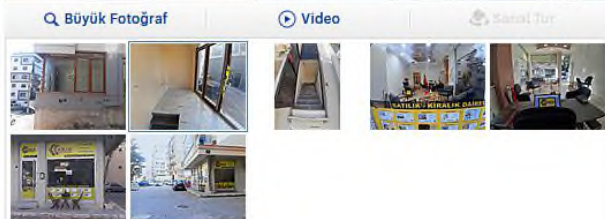


880.000 TL ↻

İzmir / Karşıyaka / Örnekköy Mh.

İlan No	1286420858
İlan Tarihi	01 Aralık 2025
Kategori	İş Yeri
Durumu	Satılık
Türü	Dükkan & Mağaza
m²	11
Bölüm & Oda Sayısı	1
Aidat (TL)	250
Isıtma	Yok
Bina Yaşı	11-15 arası
Krediye Uygunluk	Evet
Tapu Durumu	Kat İrtifaklı
Kimden	Emlak Ofisinden
Takas	Evet
Durumu	İkinci El

İlan ile ilgili Şikayetim Var



Emsal taşınmazları ortalama birim m² değeri ;

Emsal Taşınmaz	İlan Değeri (TL)	Alanı (m ²)	m ² İlan değeri (TL/m ²)
1.	11.500.000,00	145	79.310
2.	7.800.000,00	70	111.429
3.	880.000,00	11	80.000
4.	4.150.000,00	65	63.846
Toplam			334.585

$$334.585.-TL/m^2 / 4 \text{ adet} = 83.645.-TL/m^2$$

Emsal taşınmazlar ile değerlendirme konusu taşınmaz aynı mahallede bulunmaktadır. İlanlı satışlarda genellikle %10-15 pazarlık payı bulunmaktadır. İlan m² bedelinden % 10 pazarlık payı düşüldüğünde; $83.645.-TL/m^2 \times (1-0.10) = 75.280.-TL/m^2$ bulunur.

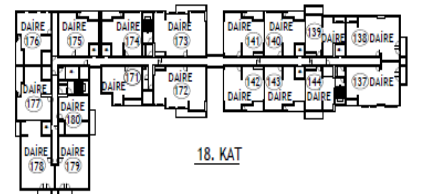
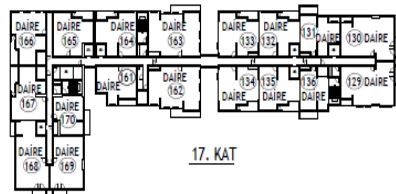
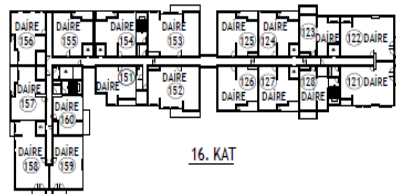
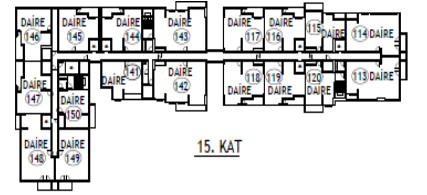
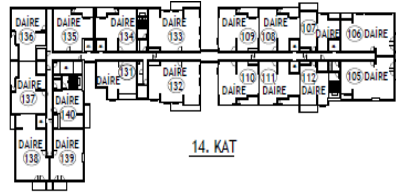
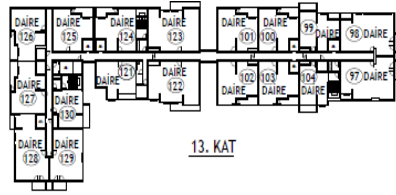
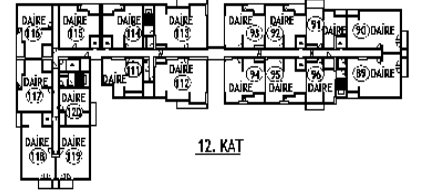
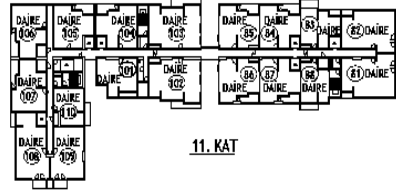
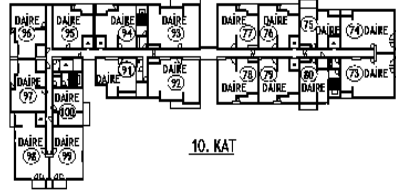
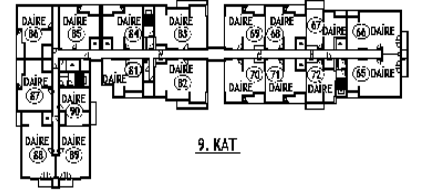
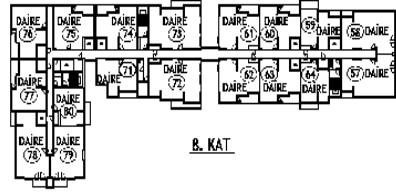
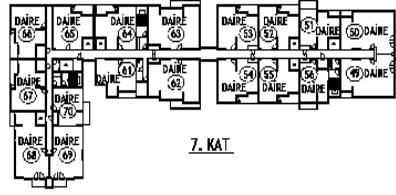
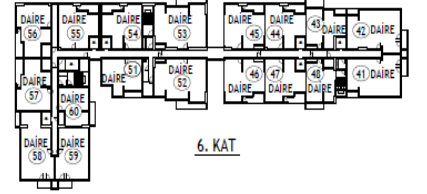
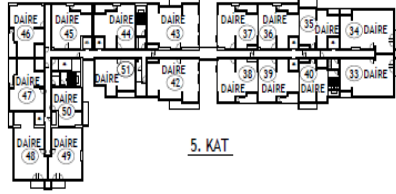
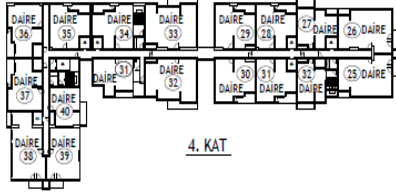
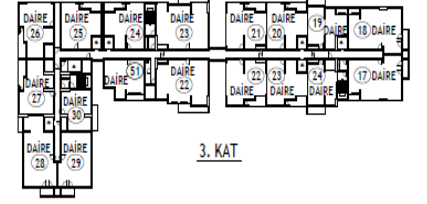
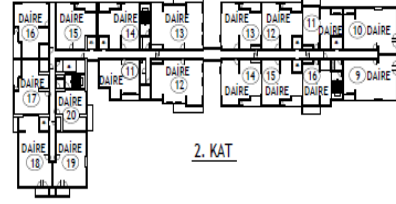
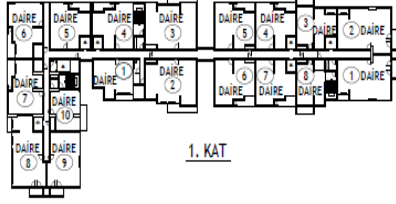
Değerleme konusu anataşınmazın boyutları ile anayapının inşaat kalitesi, sınıfı ve yıpranma oranı, çarşıya, pazara, okullara, hastaneye ve ana caddeye mesafesi, imar durumu, konumu ve çevresel özellikler ile günün ekonomik koşulları gibi faktörler esas alınarak ayrıca bu mevkideki veya yakın çevresindeki emsal olabilecek benzer özelliklere sahip diğer taşınmazlarla ilgili yapmış olduğum araştırmaların sonucunda tespit edilen piyasa alım-satım rayiçleri de dikkate alınarak bağımsız bölümlerin, yön, cephe, konumu gibi şerefiye kriterleri baz alındığında m² değerleri düzeltilmiş olarak 48.000.-TL/m² ile 72.000.-TL/m² olarak tespit edilmiştir.

B. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN AYRI AYRI VE TOPLAM DEĞERLERİ;

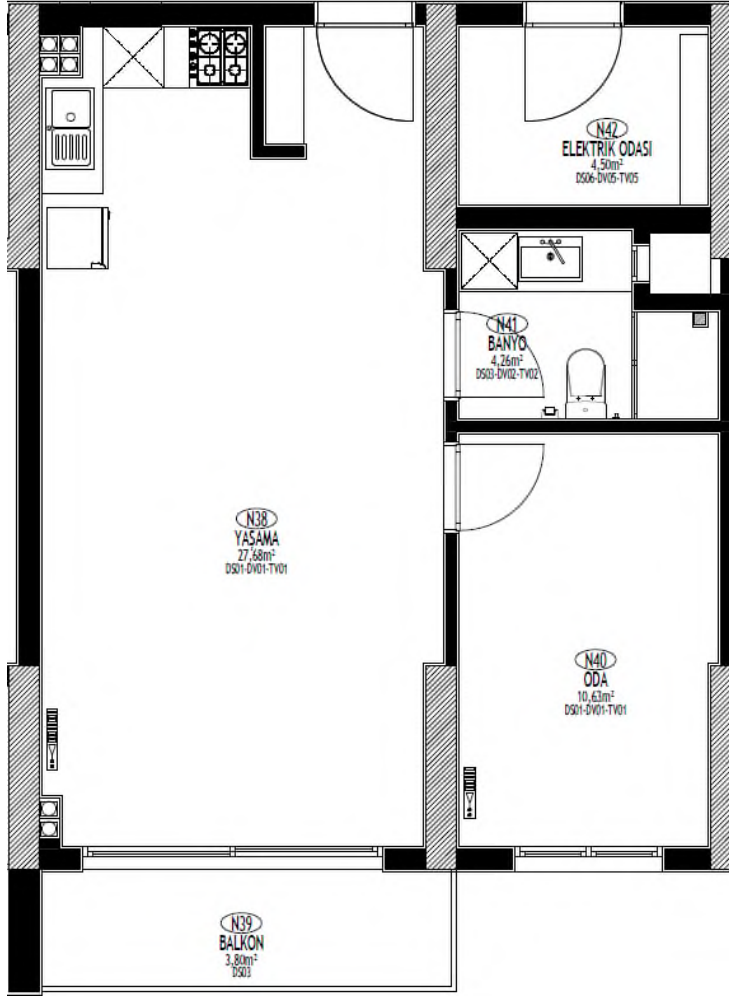
<u>Blok No</u>	<u>Kat No</u>	<u>Proje No</u>	<u>Kapı No</u>	<u>Alan (m²)</u>	<u>Niteliği</u>	<u>Birim Değeri (TL/m²)</u>	<u>Değeri (TL)</u>
B	Zemin	Z09	70/A	32,34	İşyeri+wc	48.050,00	1.553.937,00
B	Zemin	Z07	70/B	97,74	İşyeri+wc	54.000,00	5.277.960,00
B	Zemin	Z63	70/C	81,13	İşyeri+wc	54.000,00	4.381.020,00
B	Zemin	Z60	70/D	39,37	İşyeri+wc	48.000,00	1.889.760,00
B	Zemin	Z58	70/E	75,44	İşyeri+wc	66.000,00	4.979.040,00
B	Zemin	Z56	70/F	90,20	İşyeri+wc	57.500,00	5.186.500,00
B	Zemin	Z54	70/G	89,90	İşyeri+wc	56.500,00	5.079.350,00
B	Zemin	Z52	70/H	76,39	İşyeri+wc	56.500,00	4.316.035,00
B	Zemin	Z50	70/I	81,13	İşyeri+wc	58.800,00	4.770.444,00
B	Zemin	Z24	70/K	98,02	İşyeri+wc	58.800,00	5.763.576,00
B	Zemin	Z22	70/L	68,23	İşyeri+wc	58.600,00	3.998.278,00
B	Zemin	Z20	70/M	88,59	İşyeri+wc	56.500,00	5.005.335,00
B	Zemin	Z18	70/N	80,65	İşyeri+wc	72.000,00	5.806.800,00
B	Zemin	Z16	70/O	78,84	İşyeri+wc	60.050,00	4.734.342,00
B	Zemin	Z12	70/P	105,04	İşyeri+wc	66.000,00	6.932.640,00
B	Zemin	Z14	70/R	74,70	İşyeri+wc	69.700,00	+ 5.206.590,00
Toplam				1257,71	Toplam		74.881.607,00

10. B BLOK NORMAL KATLARDAKİ MESKEN NİTELİĞİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN NİTELİKLERİ;

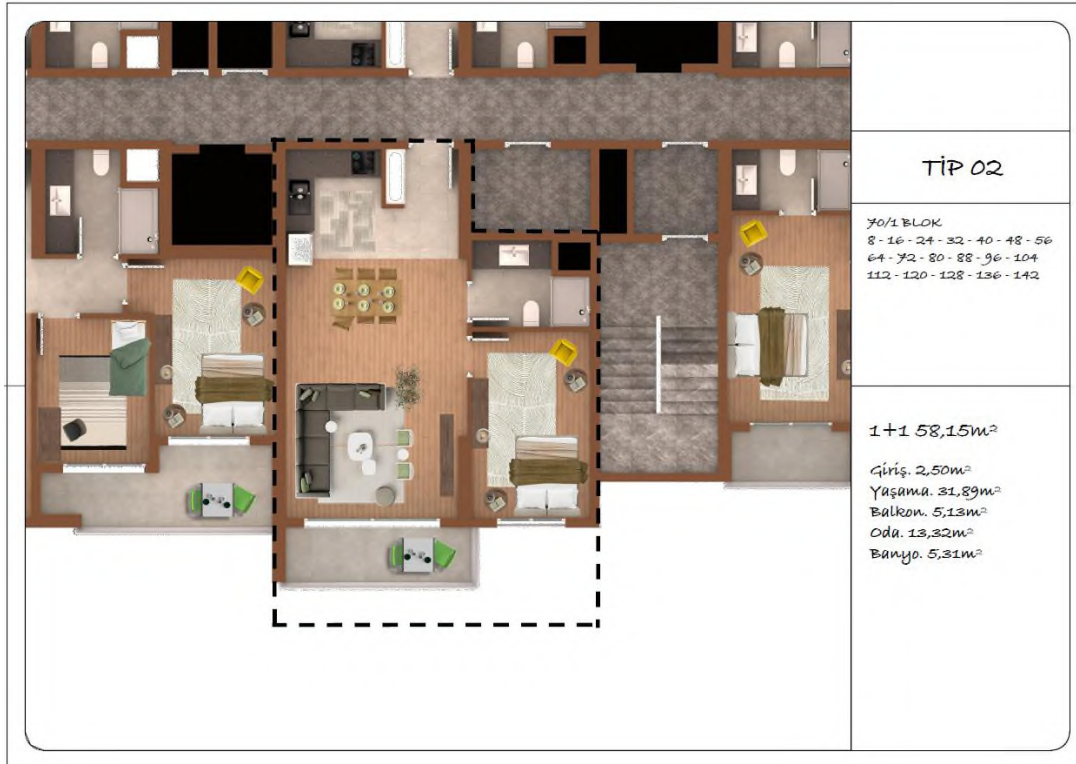
- 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 ve 18 normal katlarda ortak yer niteliğindeki 7 adet asansör, her katta 18 adet olmak üzere toplam **324 adet mesken niteliğinde bağımsız bölüm** bulunmaktadır.
- 1 + 1 - 36 adet açık mutfaklı mesken niteliğindeki bağımsız bölüm
- 2 + 1 - 126 adet açık mutfaklı mesken niteliğindeki bağımsız bölüm
- 2 + 1 - 72 adet kapalı mutfaklı mesken niteliğindeki bağımsız bölüm
- 3 + 1 - 90 adet mesken kapalı mutfaklı mesken niteliğindeki bağımsız bölüm,
-



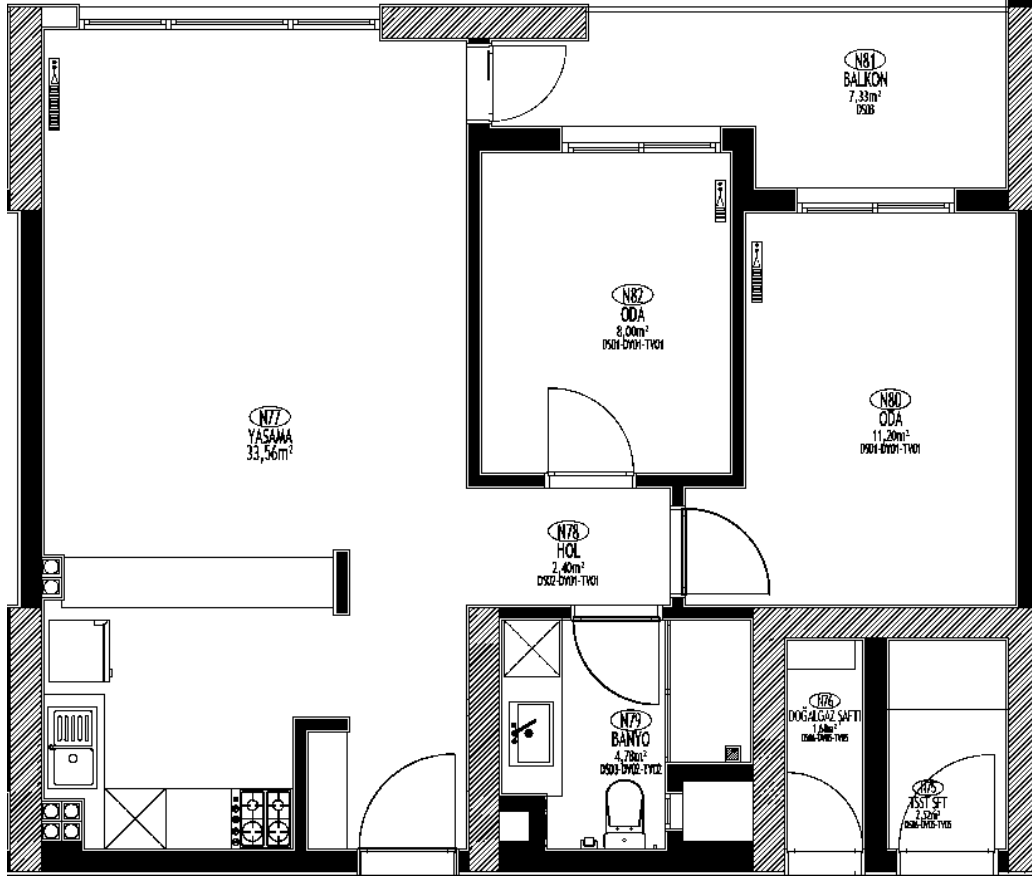
Tip 2 – (1+1)



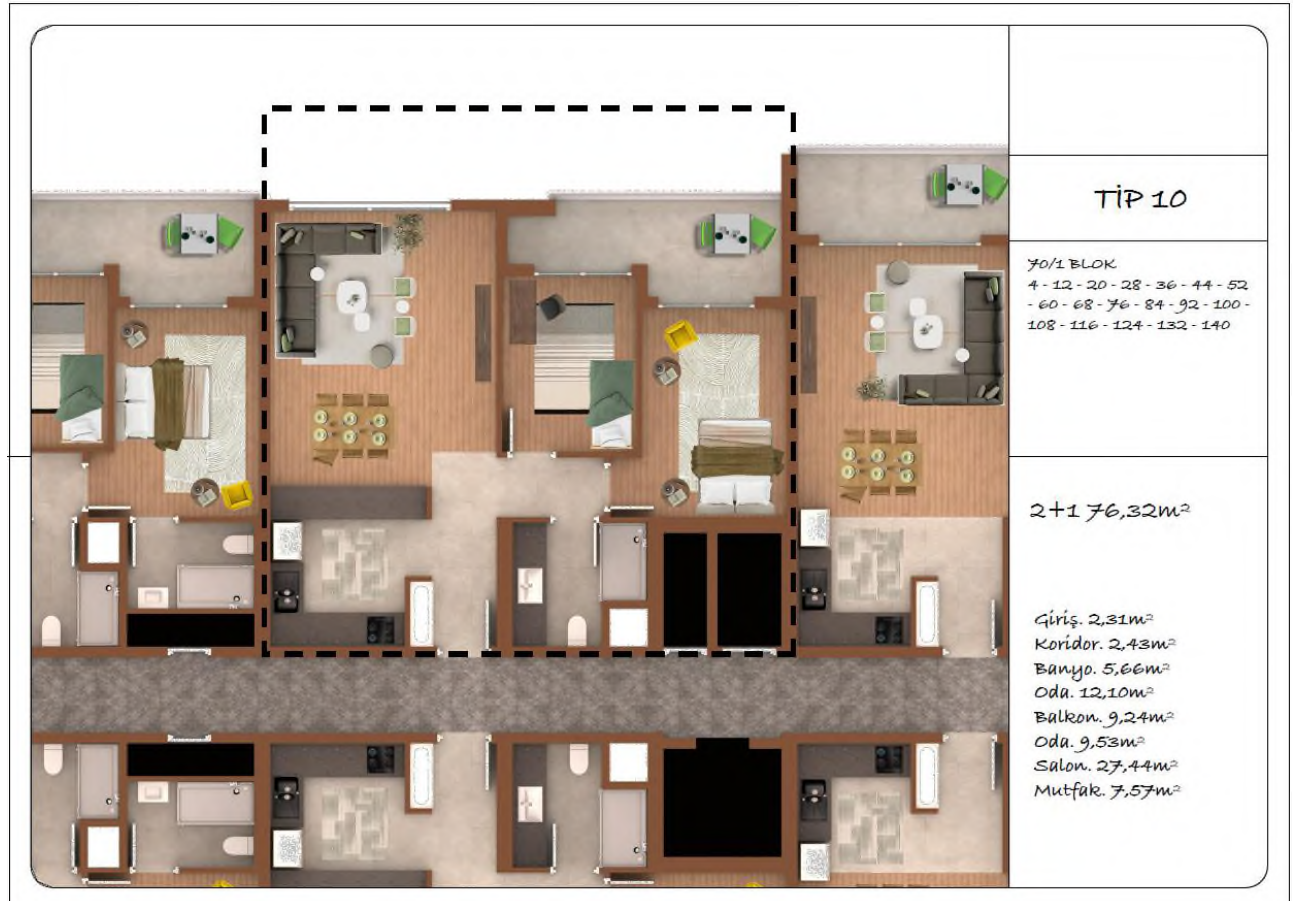
- 58.15 m²
- 1 Oda
- Salon
- Açık Mutfak
- Banyo/wc
- Balkon
- Giriş



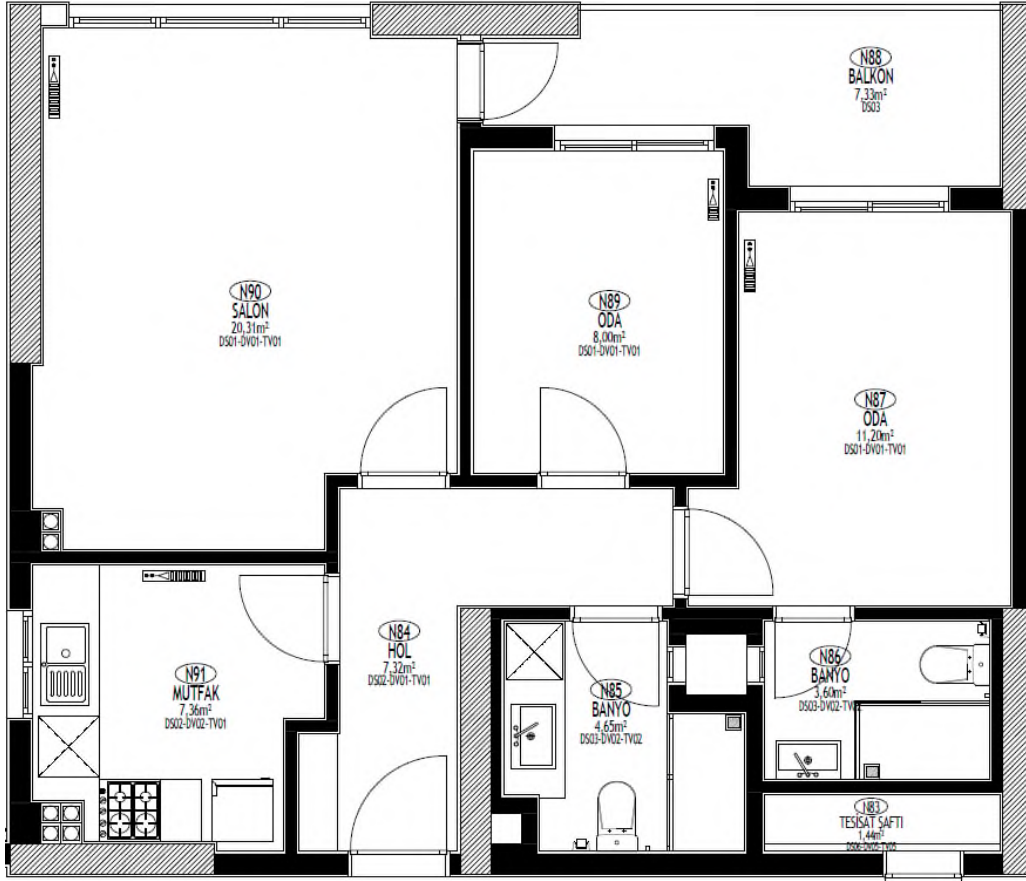
Tip 10 – (2+1)



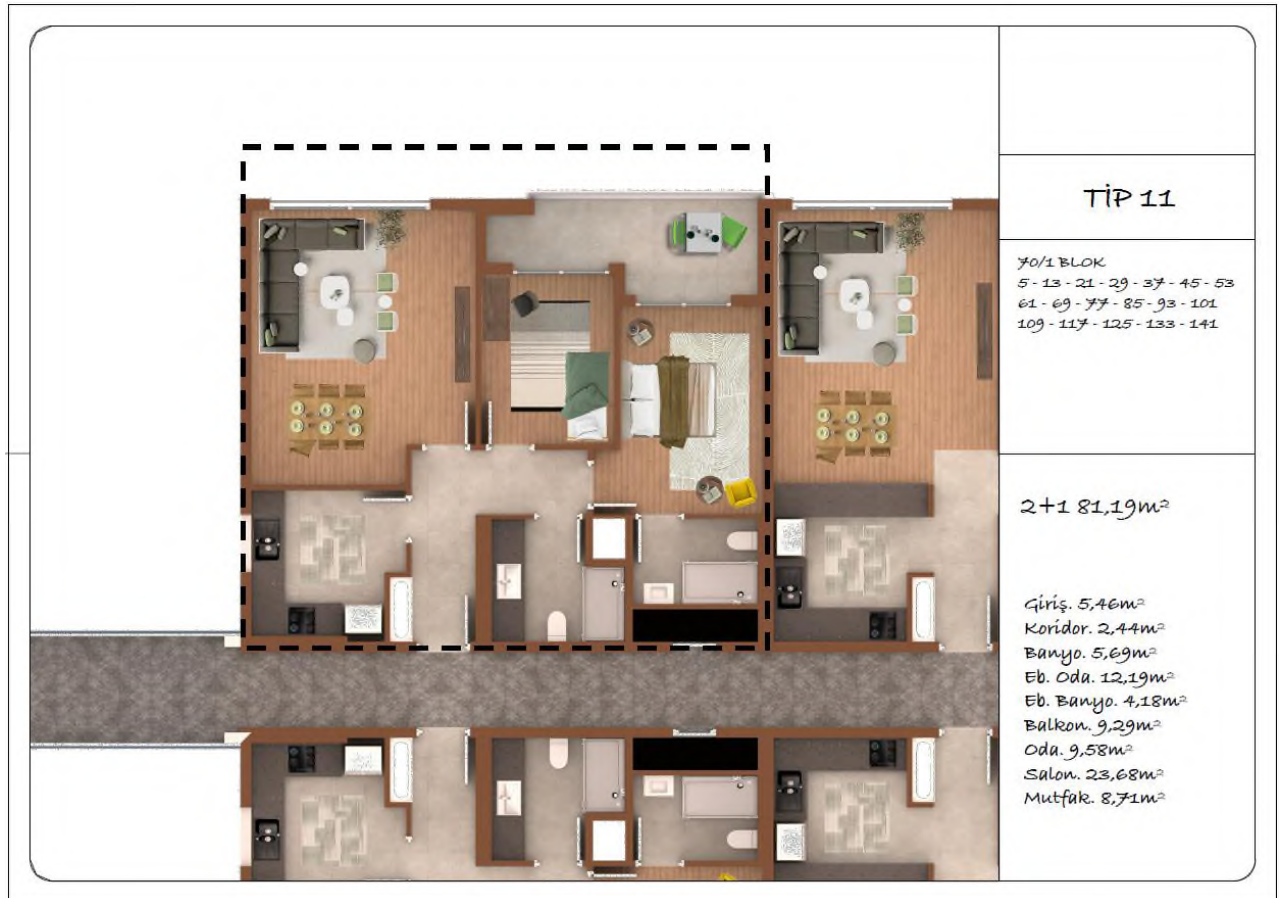
- 76.32 m²
- 2 Oda
- Salon
- Açık Mutfak
- Banyo/wc
- Balkon
- Giriş



Tip 11 – (2+1)



- 81.19 m²
- 2 Oda
- Salon
- Kapalı Mutfak
- Banyo/wc
- Balkon
- Giriş



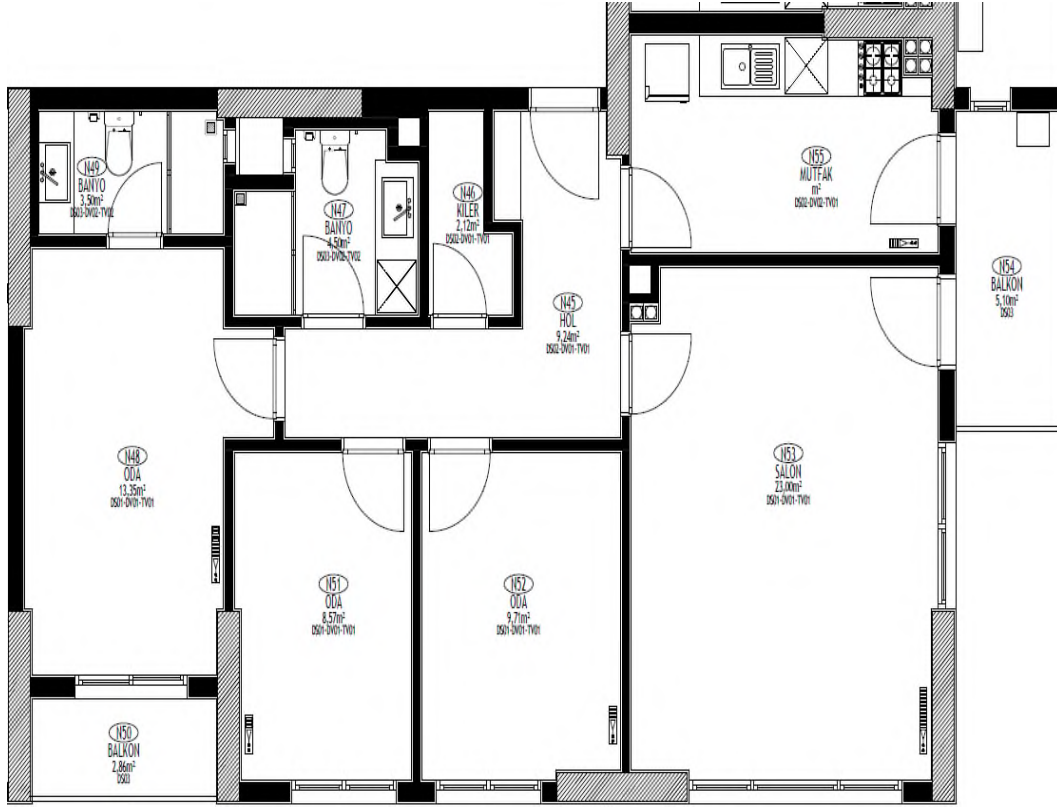
TİP 11

Y0/1 BLOK
5 - 13 - 21 - 29 - 37 - 45 - 53
61 - 69 - 77 - 85 - 93 - 101
109 - 117 - 125 - 133 - 141

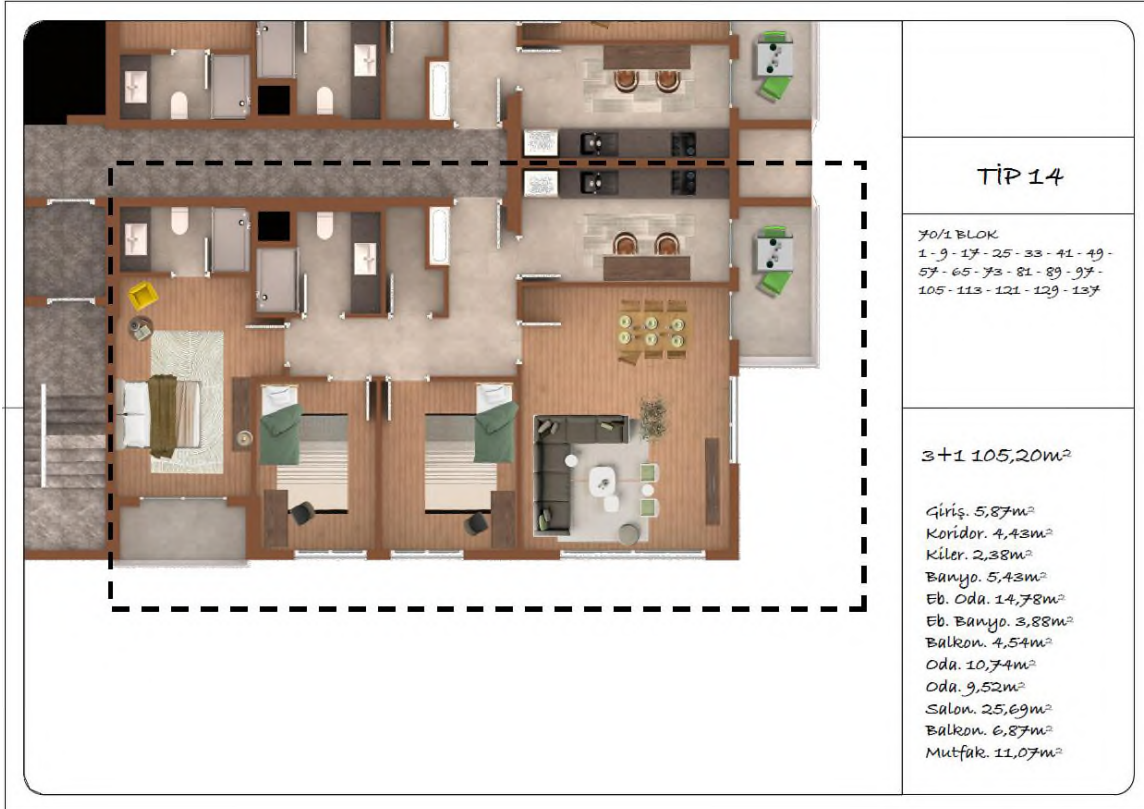
2+1 81,19m²

Giriş: 5,46m²
Koridor: 2,44m²
Banyo: 5,69m²
Eb. Oda: 12,19m²
Eb. Banyo: 4,18m²
Balkon: 9,29m²
Oda: 9,58m²
Salon: 23,68m²
Mutfak: 8,71m²

Tip 14 – (3+1)



- 105.20 m²
- 2 Oda
- Salon
- Kapalı Mutfak
- Banyo/wc
- Balkon
- Giriş



TİP 14

70/1 BLOK

1 - 9 - 17 - 25 - 33 - 41 - 49 -
57 - 65 - 73 - 81 - 89 - 97 -
105 - 113 - 121 - 129 - 137

3+1 105,20m²

Giriş: 5,87m²
Koridor: 4,43m²
Kiler: 2,38m²
Banyo: 5,43m²
Ek. Oda: 14,78m²
Ek. Banyo: 3,88m²
Balkon: 4,54m²
Oda: 10,74m²
Oda: 9,52m²
Salon: 25,69m²
Balkon: 6,87m²
Mutfak: 11,07m²

A. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DEĞERİ;

Emsal 1: <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-novago-dan-aypark-residence-da-satilik-2-plus1-daire-1274136944/detay>

NOVAGO'DAN AYPARK RESİDENCE'DA SATILIK 2+1 DAİRE ...

#1274136944

9.850.000 TL

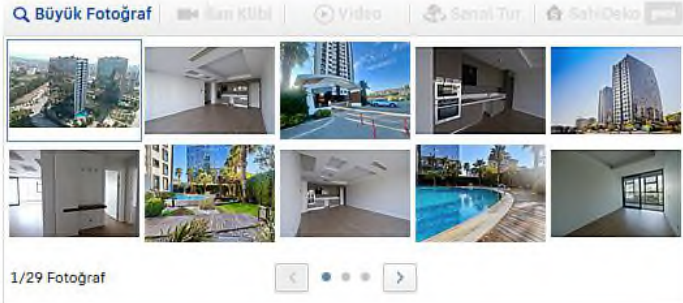
Kredi Teklifleri

İzmir / Karşıyaka / Örnekköy Mh.

İlan No	1274136944
İlan Tarihi	04 Kasım 2025
Emlak Tipi	Satılık Daire
m² (Brüt)	125
m² (Net)	100
Oda Sayısı	2+1
Bina Yaşı	6-10 arası
Bulunduğu Kat	3
Kat Sayısı	17
Isıtma	Yerden Isıtma
Banyo Sayısı	2
Mutfak	Açık (Amerikan)
Balkon	Var
Asansör	Var
Otopark	Açık & Kapalı Otopark
Eşyalı	Hayır
Kullanım Durumu	Boş
Site İçerisinde	Evet
Site Adı	Aypark Sitesi
Aidat (TL)	Belirtilmemiş
Krediye Uygun	Evet
Tapu Durumu	Kat İrtifaklı
Kimden	Emlak Ofisinden
Takas	Hayır



NOVAGO



1/29 Fotoğraf

Emlak Endeksi | Gayrimenkul Ekspertiz | Emlak Alım Rehberi

İlan Detayları

Konumu ve Sokak Görünümü

Emlak Endeksi

Açıklama

İZMİR KARŞIYAKA AYPARK RESIDENCE'DE KUZEY CEPHE SATILIK 2+1 DAİRE ...

- Çevreyolu'na 100 m, Mavişehir'e 3 km, MedicalPoint Hastanesi'ne 1 km mesafede,
- Geniş Balkonlu, Önü Açık ve Ferah 2+1 Daire,
- Yerden Isıtma ve Akıllı Ev Otomasyonu ,
- Mutfak Franke 5'li Ankastr Set (Fırın - Ocak - Davlumbaz - Mikrodalga Fırın - Bulaşık Makinesi)
- Elektrikli Panjur ve Merkezi Elektrik Süpürgesi ,
- Ebeveyn Banyosu ve Vestiyer ,
- 1. Sınıf Malzemeler ,
- Merkezi Soğutma Sistemi,
- Yangın Yağmurlama Sistemi,
- Kapalı ve Açık Otopark ,
- Açık Yüzme Havuzu ,
- Fitness Salonu ,
- Kapalı ve Çocuk Oyun Alanı,
- Kapalı Çocuk Etüt Odası,
- Reception ve Vale Hizmeti,
- Elektrikli Araç Şarj İstasyonu
- Ortak Alan Jeneratör

Daha detaylı bilgi için lütfen iletişime geçiniz.

Aytaç Togay
NOVAGO Gayrimenkul
0532 402 60 04

Emsal 2: <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-karsiyaka-green-de-2-plus1-ozel-mimari-arakat-terasli-1281645941/detay>

KARŞIYAKA GREEN'DE (2+1) ÖZEL MİMARİ - ARAKAT - TERASLI



Büyük Fotoğraf

Video

Sanal Tur

Satıda



1/31 Fotoğraf

[Emlak Endeksi](#) | [Gayrimenkul Ekspertiz](#) | [Emlak Alım Rehberi](#)

9.000.000 TL

Kredi Tektifle

İzmir / Karşıyaka / Örnekköy Mh.

İlan No	1281645941
İlan Tarihi	07 Kasım 2025
Emlak Tipi	Satılık Daire
m ² (Brüt)	130
m ² (Net)	120
Oda Sayısı	2+1
Bina Yaşı	3
Bulunduğu Kat	12
Kat Sayısı	15
Isıtma	Merkezi (Pay Ölçer)
Banyo Sayısı	2
Mutfak	Açık (Amerikan)
Balkon	Var
Asansör	Var
Otopark	Açık & Kapalı Otopark
Eşyalı	Hayır
Kullanım Durumu	Boş
Site İçerisinde	Evet
Site Adı	Green Sitesi
Aidat (TL)	2.500
Krediye Uygun	Hayır
Tapu Durumu	Kat Mülkiyetli
Kimden	Emlak Ofisinden
Takas	Evet

İlan Detayları

Konumu ve Sokak Görünümü

Emlak Endeksi

Açıklama

İzmir'in İncisi
Karşıyaka'da
Bölgenin En İyi Projeleri Arasında Yer Alan Karşıyaka Green Sitesinde

2+1 - 110 M2 Net Kullanım Alanı
Geniş Teras Kullanımı Olup Teras Alanında Ki Bölme Kapatılıp 3+1 Olarak Kullanılabilir
Merkezi Isıtma
5'li Franke Ankastre Set - 2 Adet Klima
Ebeveyn Banyolu
Giyinme Odalı
Geniş Balkon Kullanımı
Vestiyer

Her Noktası Özel Mimari Olup 1. Sınıf Malzeme Kullanılmıştır
Sitemiz Bölgenin Parmak İle Gösterilen Projelerindendir

Sinema Salonu - Fitness Salonu
Açık Havuz
Açık / Kapalı Otopark - Kiler Alanı
7/24 Güvenlik Hizmeti

Lokasyon

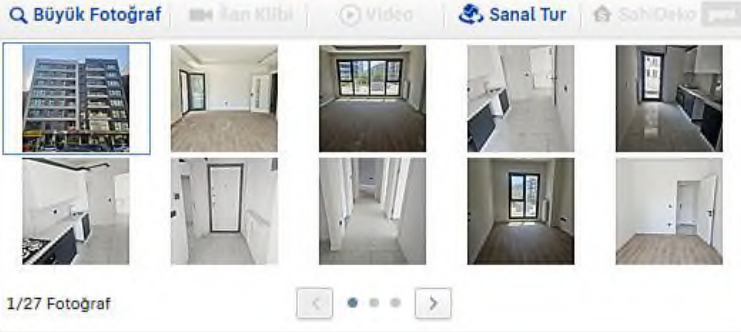
Karşıyaka Örnekköy Mahallesinde Yer Alan Sitemiz
Bölgede Bir Çok Kurumsal Markete Yürüme Mesafesindedir

Sitemizden Çevreyoluna Bağlantı Yolu Mevcuttur
Karşıyaka Mavıbahçe / Hiltown 5 KM
Westpark Outlet 4 KM
Bostanlı Sahil 5 KM

Yeni Yapılacak Olan Tramvay Hattına Komşu Konumdadır
Araç İhtiyacınız Olmadan Bölgede Bütün İhtiyaçlarınızı Giderebilirsiniz

Emsal 3: <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-karsiyaka-ornekkoy-la-vida-park-evleri-nde-3-plus1-satilik-daire-1259047824/detay>

Karşıyaka Örnekköy La vida Park Evleri'nde 3+1 Satılık Daire



1/27 Fotoğraf

[Emlak Endeksi](#) | [Gayrimenkul Ekspertiz](#) | [Emlak Alım Rehberi](#)

7.700.000 TL

Kredi Tekl

İzmir / Karşıyaka / Örnekköy Mh.

İlan No 1259047824

İlan Tarihi 09 Kasım 2025

Emlak Tipi Satılık Daire

m² (Brüt) 115

m² (Net) 108

Oda Sayısı 3+1

Bina Yaşı 2

Bulunduğu Kat 1

Kat Sayısı 7

Isıtma Merkezi

Banyo Sayısı 2

Mutfak Kapalı

Balkon Var

Asansör Var

Otopark Kapalı Otopark

Eşyalı Hayır

Kullanım Durumu Boş

Site İçerisinde Hayır

Site Adı Belirtilmemiş

Aidat (TL) Belirtilmemiş

Krediye Uygun Evet

Tapu Durumu Kat Mülkiyetli

Kimden Emlak Ofisinden

Takas Hayır

İlan Detayları

Konumu ve Sokak Görünümü

Emlak Endeksi

Açıklama

Karşıyaka Örnekköy La Vida Park Evleri'nde 3+1 Kiralık Dairemiz Satılıktır.

-Cadde Üstü

-Kapalı Mutfak

-Ocak,Fırın

-Kiler

-Merkezi Isıtma

-Ebeveny Banyo

Çevre Yolu Çıkışına, Toplu Taşımalara ve Alışveriş Merkezlerine Yakın Mesafededir.

Startkey Ata Gayrimenkul

0232 290 1923

Seçil Temel

0535 692 24 74

Emsal 4: <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-19-karsiyakaornekkoy-lavidaparkevlerinde-satilik-yenilenmis2-plus1da-1275036856/detay>

19 KARŞIYAKAÖRNEKKÖY LAVIDAPARKEVLERİNDE SATILIK YENİLENMİŞ2+1DA

#1275036856

6.950.000 TL

Kredi Teklifleri



RE/MAX
BEST

Büyük Fotoğraf

Video

Sanal Tur

SatırDeko



1/25 Fotoğraf

Emlak Endeksi | Gayrimenkul Ekspertiz | Emlak Alım Rehberi

İzmir / Karşıyaka / Örnekköy Mh.

İlan No	1275036856
İlan Tarihi	07 Kasım 2025
Emlak Tipi	Satılık Daire
m² (Brüt)	113
m² (Net)	55
Oda Sayısı	2+1
Bina Yaşı	2
Bulunduğu Kat	7
Kat Sayısı	7
Isıtma	Kombi (Doğalgaz)
Banyo Sayısı	1
Mutfak	Açık (Amerikan)
Balkon	Var
Asansör	Var
Otopark	Açık & Kapalı Otopark
Eşyalı	Hayır
Kullanım Durumu	Mülk Sahibi
Site İçerisinde	Hayır
Site Adı	Belirtilmemiş
Aidat (TL)	Belirtilmemiş
Krediye Uygun	Hayır
Tapu Durumu	Kat Mülkiyetli
Kimden	Emlak Ofisinden
Takas	Hayır

İlan Detayları

Konumu ve Sokak Görünümü

Emlak Endeksi

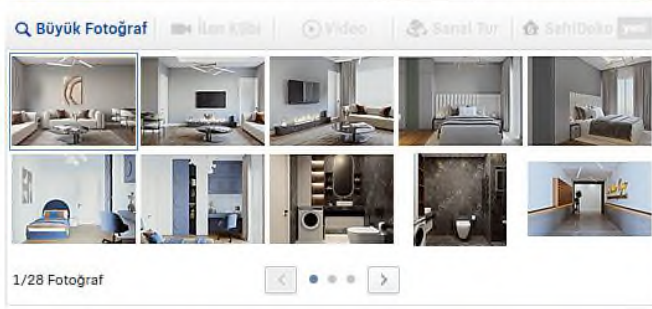
Açıklama

Karşıyaka'nın prestijli projelerinden Lavidapark Evleri'nde yer alan, 55 m² kullanım alanına sahip bu şık daire, modern dokunuşlarıyla fark yaratıyor.

- 2+1 açık mutfak konseptiyle ferah ve işlevsel yaşam alanı
- Tamamen yenilenmiş mutfak ve özel dolap tasarımları
- Site içinde güvenli, düzenli ve modern yaşam alanı
- Kolay ulaşım imkânı, merkezi konum avantajı

Emsal 5: <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-la-vida-karsiyaka-30-pesin-kalani-agustos-2026-ya-kadar-vade-1269690101/detay>

'La Vida Karşıyaka' %30 Peşin Kalanı Ağustos 2026 'ya Kadar Vade



1/28 Fotoğraf

[Emlak Endeksi](#) | [Gayrimenkul Ekspertiz](#) | [Emlak Alım Rehberi](#)

6.095.841 TL

Kredi Teklifleri

İzmir / Karşıyaka / Örnekköy Mh.

İlan No	1269690101
İlan Tarihi	10 Kasım 2025
Emlak Tipi	Satılık Daire
m² (Brüt)	84
m² (Net)	63
Oda Sayısı	2+1
Bina Yaşı	0 (Yapım Aşamasında)
Bulunduğu Kat	14
Kat Sayısı	15
Isıtma	Merkezi (Pay Ölçer)
Banyo Sayısı	1
Mutfak	Açık (Amerikan)
Balkon	Var
Asansör	Var
Otopark	Açık & Kapalı Otopark
Eşyalı	Hayır
Kullanım Durumu	Boş
Site İçerisinde	Hayır
Site Adı	Belirtilmemiş
Aidat (TL)	Belirtilmemiş
Krediye Uygun	Hayır
Tapu Durumu	Tapu Kaydı Yok
Kimden	Emlak Ofisinden
Takas	Hayır

İlan Detayları	Konumu ve Sokak Görünümü	Emlak Endeksi
Açıklama		

HEM GAYRİMENKUL ALIP HEM DE PARANIZI BANKADA DEĞERLENDİRMEK İSTER MİSİNİZ?
İŞTE SİZE FIRSAT **"LA VİDA KARŞIYAKA PROJESİ"**

%30 İLE %50 ARASI PEŞİNAT KALAN TUTAR AĞUSTOS 2026'ya KADAR VADE "DEĞİŞMEYEN FİYATLARLA"

Projemizde Tapu Masrafı, Ek Ödeme, Enflasyon Farkı ve Hizmet Bedeli YOKTUR.

**** Kişiye özel ödeme planı ****

Proje sabit fiyatlarla sizinle anlaştığımız fiyat üzerinden konut fiyatları yükselse bile sizlere yansıtılmayacaktır
SİZ DEĞERLİ MÜŞTERİLERİMİZİ PROJEMİZİ ZİYARET ETMEK İÇİN SATIŞ OFİSİMİZE BEKLERİZ.

İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yapılan Örnekköy 5. Etap 575 konuttan oluşan büyük Proje

Projemizin tek yetkili gayrimenkul ofisi olduğumuzdan siz değerli müşterilerimizden **HİZMET BEDELİ** alınmamaktadır.

LÜTFEN SATIŞ OFİSİMİZE GELMEDEN ÖNCE RANDEVU TALEP EDİNİZ.

180.000 m² alanda devasa dönüşüm

Sosyal alanlar, Eğitim alanı, Tema park alanı, Pazaryeri alanı hepsi bölgede yeni yapılacaktır.

Projemizin önünden bostanlı sahiline kadar 5 km'lik Örnekköy Tramvay hattı geçecektir.

Emsal 6: <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-la-vida-ege-1-plus1-30-pesin-kalani-agustos-2026-ya-kadar-vade-1269670094/detay>

La Vida Ege 1+1 , %30 Peşin Kalanı Ağustos 2026 'ya Kadar Vade

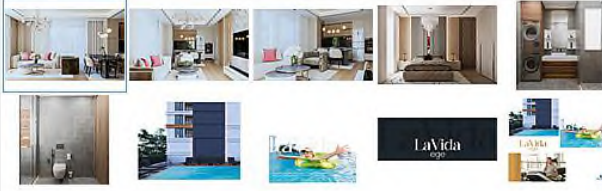
#1269670094

5.835.889 TL

Kredi Teklifler



Büyük Fotoğraf



1/24 Fotoğraf

Emlak Endeksi | Gayrimenkul Ekspertiz | Emlak Alım Rehberi

İzmir / Karşıyaka / Örnekköy Mh.

İlan No	1269670094
İlan Tarihi	10 Kasım 2025
Emlak Tipi	Satılık Daire
m² (Brüt)	54
m² (Net)	49
Oda Sayısı	1+1
Bina Yaşı	0 (Yapım Aşamasında)
Bulunduğu Kat	14
Kat Sayısı	20
Isıtma	Yerden Isıtma
Banyo Sayısı	1
Mutfak	Açık (Amerikan)
Balkon	Var
Asansör	Var
Otopark	Açık & Kapalı Otopark
Eşyalı	Hayır
Kullanım Durumu	Boş
Site İçerisinde	Evet
Site Adı	Belirtilmemiş
Aidat (TL)	Belirtilmemiş
Krediye Uygun	Hayır
Tapu Durumu	Tapu Kaydı Yok
Kimden	Emlak Ofisinden
Takas	Hayır

İlan Detayları

Konumu ve Sokak Görünümü

Emlak Endeksi

Açıklama

HEM GAYRİMENKUL ALIP HEM DE PARANIZI BANKADA DEĞERLENDİRMEK İSTER MİSİNİZ?

İŞTE SİZE FIRSAT **"LA VIDA EGE PROJESİ"**

%30 İLE %50 ARASI PEŞİNAT KALAN TUTAR AĞUSTOS 2026'ya KADAR VADE "DEĞİŞMEYEN FİYATLARLA"

Projemizde Tapu Masrafı, Ek Ödeme, Enflasyon Farkı ve Hizmet Bedeli YOKTUR.

****Kişiye özel ödeme planı****

Proje sabit fiyatlarla sizinle anlaştığımız fiyat üzerinden konut fiyatları yükselse bile sizlere yansıtılmayacaktır.

SİZ DEĞERLİ MÜŞTERİLERİMİZİ PROJEMİZİ ZİYARET ETMEK İÇİN SATIŞ OFİSİMİZE BEKLERİZ.

İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yapılan Örnekköy 5. Etap 575 konuttan oluşan büyük Proje

Projemizin tek yetkili gayrimenkul ofisi olduğumuzdan siz değerli müşterilerimizden **HİZMET BEDELİ** alınmamaktadır.

LÜTFEN SATIŞ OFİSİMİZE GELMEDEN ÖNCE RANDEVU TALEP EDİNİZ.

180.000 m² alanda devasa dönüşüm

Sosyal alanlar, Eğitim alanı, Tema park alanı, Pazaryeri alanı hepsi bölgede yeni yapılacaktır.

Projemizin önünden bostanlı sahiline kadar 5 km'lik Örnekköy Tramvay hattı geçecektir.

Emsal taşınmazları ortalama birim m² değeri ;

Emsal Taşınmaz	İlan Değeri (TL)	Alanı (m²)	m² İlan değeri (TL/m²)
1.	9.850.000,00	100	98.500
2.	9.000.000,00	120	75.000
3.	7.700.000,00	108	71.296
4.	6.950.000,00	55	126.364
5.	6.095.000,00	63	96.746
6.	5.835.000,00	49	+ 119.082
Toplam			586.988

$$586.988.-TL/m^2 / 6 \text{ adet} = 97.830.-TL/m^2$$

Emsal taşınmazlar ile değerlendirme konusu taşınmaz aynı mahallede bulunmaktadır. İlanlı satışlarda genellikle %10-15 pazarlık payı bulunmaktadır. İlan m² bedelinden % 10 pazarlık payı düşüldüğünde; $97.830.-TL/m^2 \times (1-0.10) = 88.048.-TL/m^2$ bulunur.

Değerleme konusu anataşınmazın boyutları ile anayapının inşaat kalitesi, sınıfı ve yıpranma oranı, çarşıya, pazara, okullara, hastaneye ve ana caddeye mesafesi, imar durumu, konumu ve çevresel özellikler ile günün ekonomik koşulları gibi faktörler esas alınarak ayrıca bu mevkideki veya yakın çevresindeki emsal olabilecek benzer özelliklere sahip diğer taşınmazlarla ilgili yapmış olduğum araştırmaların sonucunda tespit edilen piyasa alım-satım rayiçleri de dikkate alınarak m² değerleri düzeltilmiş olarak 86.000.-TL/m² m² olarak tespit edilmiştir.

11. B BLOK ZEMİN KATTA BULUNAN TÜM MESKEN NİTELİĞİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DEĞERİ;

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu 21 katlı B blok anayapı ve parsel içerisinde bulunan diğer 16 katlı A1 blok ve 16 katlı A2 bloğun kaba inşaat aşamasında yapımının devam ettiği tespit edilmiş olup, **B blokta zemin katta mevcut 16 adet işyeri** ve normal katlarda mevcut **324 adet mesken** niteliğindeki bağımsız bölümlere parsel üzerinde mevcut **3 bloğun ve ortak yerlerin inşaatlarının tamamlanması halindeki durumuna göre** değerlendirme yapılmıştır.

- Bağımsız bölümlerin kat ve konumları dikkate alınmadan alan, oda sayısı, açık veya kapalı mutfak durumu göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Tip 2 – (1+1) NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER;

$$58.15.-TL/m^2 \times 86.000.-TL/m^2 = \sim 5.000.000,00.-TL \text{ hesap edilmiştir.}$$

$$5.000.000,00.-TL/adet \times 36 \text{ adet} = 180.000.000,00.-TL$$

Tip 10 – (2+1) NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER;

76.32.-TL/m² x 86.000.-TL/m² = ~ **6.563.000,00.-TL** hesap edilmiştir.

6.563.000,00.-TL/adet x 126 adet = 826.938.000,00.-TL

Tip 11 – (2+1) NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER;

81.19.-TL/m² x 86.000.-TL/m² = ~ **6.982.000,00.-TL** hesap edilmiştir.

6.982.000,00.-TL/adet x 72 adet = 502.704.000,00.-TL

Tip 4 – (3+1) NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER;

105.20.-TL/m² x 86.000.-TL/m² = ~ **9.047.000,00.-TL** hesap edilmiştir.

9.047.000,00.-TL/adet x 90 adet = 814.230.000,00.-TL

12. B BLOK 324 ADET MESKEN NİTELİĞİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN (Tip 2, Tip 10, Tip 11 ve Tip14) TOPLAM DEĞERLERİ;

<u>Tipi</u>	<u>B.Böl. Sayısı</u>	<u>Değeri (TL)</u>	<u>Tutarı (TL)</u>
(1+1) tipi bağımsız bölümler (58.15 m ²)	36	5.000.000,00	180.000.000,00
(2+1) tipi bağımsız bölümler (76.32 m ²)	126	6.563.000,00	826.938.000,00
(2+1) tipi bağımsız bölümler (81.19) m ²)	72	6.982.000,00	502.704.000,00
(3+1) tipi bağımsız bölümler (105.20 m ²)	90	9.047.000,00	+ 814.230.000,00
Toplam	324	Toplam	2.323.872.000,00

13. B BLOK 16 ADET İŞYERİ VE 324 ADET MESKEN NİTELİĞİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞERLERİ;

<u>Niteliği</u>	<u>B.Böl. Sayısı</u>	<u>Tutarı (TL)</u>
İşyeri/Dükkan	16	74.881.607,00
Mesken	324	+ 2.323.872.000,00
Toplam	340	2.398.753.607,00

II. SONUÇ;

- 1.) Değerleme konusu taşınmaz, Karşıyaka İlçesi, **İmbatlı (Örnekköy) Mahallesi, 26996 Ada, 1 Parselde** kayıtlı 10648.42 m² alanlı arsa niteliğinde anataşınmaz üzerinde, Örnekköy Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Alanı III. Etap kapsamında yapılmakta olan **3 adet (A1, A2 ve B) bloklu**, 584 mesken, 27 işyeri, ortak alanlar olmak üzere, toplam 611 bağımsız bölümlü site niteliğindeki proje kapsamında bulunmaktadır.
- 2.) Karşıyaka Belediyesi tarafından **B blok** için 5 A yapı sınıfı, betonarme karkas, 2 bodrum kat + zemin kat +18 normal katlı toplam 21 katlı, 41134 m² alanlı, 324 mesken, 16 işyeri, 2 kapıcı dairesi, ortak alan, **toplam 340 bağımsız bölümlü olarak 06.09.2021 tarihli, 16673 nolu yapı ruhsatı** düzenlenmiştir.
- 3.) Değerleme konusu **B blok zemin katta mevcut 16 adet işyeri** niteliğindeki bağımsız bölümler ile **324 adet mesken** niteliğindeki bağımsız bölümlerin 01.12.2025 tarihi itibarıyla teknik şartnamede belirtilen nitelikte **tamamlanmış haldeki toplam rayiç değerinin 2.398.753.607,00.-TL** olduğu tespit edilmiştir.

<u>Tipi</u>	<u>B.Böl. Sayısı</u>	<u>Değeri (TL)</u>	<u>Tutarı (TL)</u>
(1+1) tipi bağımsız bölümler (58.15 m ²)	36	5.000.000,00	180.000.000,00
(2+1) tipi bağımsız bölümler (76.32 m ²)	126	6.563.000,00	826.938.000,00
(2+1) tipi bağımsız bölümler (81.19) m ²)	72	6.982.000,00	502.704.000,00
(3+1) tipi bağımsız bölümler (105.20 m ²)	90	9.047.000,00	+ 814.230.000,00
Toplam	324	Toplam	2.323.872.000,00

<u>Niteliği</u>	<u>B.Böl. Sayısı</u>	<u>Tutarı (TL)</u>
İşyeri/Dükkan	16	74.881.607,00
Mesken	324	+ 2.323.872.000,00
Toplam	340	2.398.753.607,00

Ekleri;

1. Tapu kaydı, 2. İmar durumu, 3. Yapı ruhsatı, 4.vaziyet planı, 5. Parselin şehir planındaki konumu, 6. Fotoğraflar,

Değerleme raporu bilgilerinize arz olunur. Saygılarımızla. 01.12.2025

 FAHRETTİN ÖZLÜK
2025.12.03
10:31:50 +03'00'

Fahrettin ÖZLÜK
İnşaat Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme uzmanı
Spk Sicil No : 410730
Bilirkişi Sicil no : 24706
e.imzalıdır.

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	26996/1
Taşınmaz Kimlik No:	101450847	AT Yüzölçümü(m2):	10648.42
İl/İlçe:	İZMİR/KARŞIYAKA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karşıyaka	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İMBATLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1699	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(YKN:212648)(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Karşıyaka - 28-07-2020 15:23 - 17447	-
Beyan	Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi Sınırları İçinde Kalmaktadır.(Şablon: Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi Alanında Kalan Taşınmazlara Tesis Edilecek Beyan)		Karşıyaka - 30-10-2012 16:12 - 20612	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
443025384	(SN:2859087) İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4840008254	-	1/1	10648.42	10648.42	İmar (TSM) 29-08-2018 18668	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5WnhPdy9jWm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



T.C.
KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
İmar Durumu Birimi



İMAR DURUMU BELGESİ

- ÖRNEKKÖY MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANINA GİRMEKTEDİR.
- PARSEL, MESKUN ALANDADIR.
- K.A.T. : 47750.00 m² DİR.
- KİTLE TASDİKİ GEREKMEKTEDİR.



İlçesi	KARŞIYAKA				İnş.Nizamı ve Nisbeti	AYRIK NİZAM
Mahallesi	ÖRNEKKÖY				Kat Adeti	PLAN NOTUNA GÖRE Yençok: 25 KAT
Sokağı					Bina Yüksekliği	PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE
KADASTRO	Pafta No	Plan No	Ada No	Parsel No	Bina Derinliği	KROKİYE GÖRE
	26L-IIIIB	————	26996	1	Ön Bahçe Mesafesi	KROKİYE GÖRE
Ölçüsü					Komşu Mesafeler	————
Tasdik Tarihi					Arka Bahçe Mesafesi	K.A.T.' NA GÖRE min.3 metre
					Saçak-Parapet	————

* Yalnızca imar durumu ve çevresinde yapılaşma ile ilgili olarak geçerlidir.
- Daire: her planlarda bir ölçekte, aynı tertibiyle her bina için uygulanır.

Hazırlayan / Kontrol Eden

Özcan KAYAOĞLU
Harita Teknikeri

Tasdik Eden

Semra KOROĞLU
İmar ve Şehircilik Müdürü

[illegible]







