



FARUK KORKMAZ

Emlak Veri Analisti

Hemen arayın

Tel 0212 771 11 12
E-posta destek@nadas.com.tr
Web nadas.com.tr
Adres ARNAVUTKÖY/İstanbul

Rapor no EKS-20261026-7805 · Ekspertiz 26.10.2026

EMLAK EKSPERTİZİ RAPORU Satış Değeri Tespiti

Yenipazar Mahallesi

Çayeli, Rize

Konut · Daire

Satılık

Karma Veri · 2026-10

EKSPERTİZ DEĞERİ

₺5.400.000

m² Fiyat: ₺45.000 Brüt alan: 120 m² m² Fiyat x alan

Pro X TAHMİNİ · BÖLGE ENDEKSİ

₺38.310 /m²

Takdir +%17,5 üzerinde

Bant: ₺32.564 – ₺44.056

BRÜT ALAN

120 m²

NET ALAN

105 m²

ODA SAYISI

2+1

KAT

2

BİNA YAŞI

3 yıl

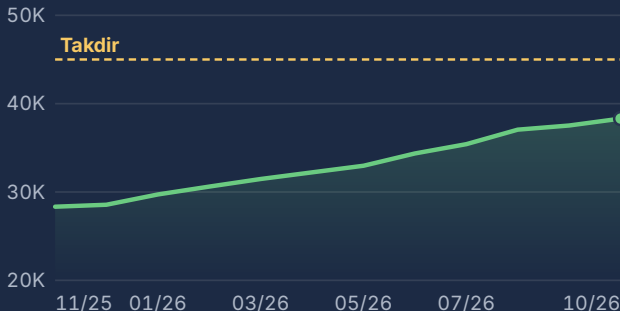
TAPU KİMLİĞİ

ADA 120

PARSEL 23

BÖLGE ENDEKSİ (PROX) · 12 AY

+%35,3



YILLIK DEĞİŞİM

+%38,9

bölge endeksi · 12 ay

İLAN ÖRNEKLEMİ

2

1 mahalle · 1 ilçe

BRÜT KİRA GETİRİSİ

%6,2

takdire göre

BÖLGE BANDI (M²)₺32.564 –
₺44.056

bölge endeksi aralığı

DEPREM TEHLİKE
DERECESİ

3

Orta

VOLATİLİTE

26

düşük · seri oynaklığı

RAPOR KAPSAMI

A Rapor Künyesi 6

B Konum & Bölge 4

C Taşınmaz 6

D Piyasa 4

E Değer Analizi 2

G Risk 2

H Sonuç & Ekler 7

A RAPOR KÜNYESİ

6 bölüm

A1	Kapak	1
A2	İçindekiler	2
A3	Yönetici Özeti	3
A4	Rapor Bilgileri & Kapsam	4
A5	Hazırlayan & Kuruluş	5
A6	Varsayımlar & Kısıtlayıcı Koşullar	6

B KONUM & BÖLGE

4 bölüm

B2	Mahalle Analizi	7
B3	Demografi	8
B4	Ulaşım & Altyapı	9
B5	Harita & Konum	10

C TAŞINMAZ

6 bölüm

C1	Tapu Kayıt Bilgileri	11
C2	Takyidat & Hukuki Durum	12
C4	Ruhsat & İskân	13
C5	Taşınmaz Özellikleri	14
C6	Yapı Teknik & Kat Bilgileri	15
C7	Yerinde İnceleme	16

D PİYASA

4 bölüm

D1	Piyasa Analizi	17
D2	Fiyat Trendleri & Tarihsel	18
D3	m ² Fiyat & Bölgesel Karşılaştırma	19
D4	Arz - Talep & Tapu Satışları	20

E DEĞER ANALİZİ

2 bölüm

E1	Emsal Karşılaştırma & Düzeltme Tablosu	21
E5	Uzlaştırma & Nihai Değer Takdiri	22

G RİSK

2 bölüm

G1	Risk Değerlendirmesi	23
G2	Deprem & Zemin	24

H SONUÇ & EKLER

5 bölüm

H1	Sonuç ve Görüş	25
H2	Raporda Yer Almayan Hususlar	26-27
H3	Beyan & İmza	28
EK-D	EK-D Veri Künyesi & Kaynaklar	29
H4	Rapor Bilgilendirmesi & İletişim	30

RAPOR KÜNYESİ

Konum	Yenipazar, Çayeli, Rize
Kategori	Konut · Daire · Satılık
Piyasa Değeri	₺5.400.000
Alan	120 m ²
Rapor no	EKS-20261026-7805
Ekspertiz tarihi	26.10.2026
Rapor tarihi	26.10.2026
Veri dönemi	2026-10
Toplam sayfa	30
Bölüm	29 bölüm · 7 grup

BÖLÜM DAĞILIMI (bölüm / sayfa)

A Rapor Künyesi	6 / 6
B Konum & Bölge	4 / 4
C Taşınmaz	6 / 6
D Piyasa	4 / 4
E Değer Analizi	2 / 2
G Risk	2 / 2
H Sonuç & Ekler	5 / 6

Pro X Okuma kılavuzu

Satırlar belgedeki ilgili sayfaya bağlantılıdır; numaralar gerçek sırayı yansıtır. A Rapor Künyesi: kapak, özet, kapsam, hazırlayan ve varsayımlar. B Konum & Bölge: il/ilçe, mahalle, demografi, ulaşım ve harita. C Taşınmaz: tapu, takyidat, imar, ruhsat, fiziksel özellikler. D Piyasa: bölge endeksi, trend, m² kıyası, arz-talep ve makro bağlam.

Karma Veri Dönem: 2026-10

Konut

EKSPERTİZ DEĞERİ

₺5.400.000

m² Fiyat: ₺45.000 Alan: 120 m²
Ekspertiz tarihi: 26.10.2026Pro X bölge endeksi ₺38.310/m²

takdir +%17,5

Takdir ₺45.000

Min ₺32.564

Medyan ₺38.310

Maks ₺44.056

YILLIK DEĞİŞİM

+%38,9

bölge endeksi

BANT MİN

₺32.564

m²

BANT MAKS

₺44.056

m²

İLAN

ÖRNEKLEMİ

2

1 mahalle · 1 ilçe

KİRA M²

(ENDEKS)

₺233

BRÜT KİRA

GETİRİSİ

%6,2

takdire göre

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Kategori	Konut / Daire
İşlem	Satılık
Konum	Çayeli / Rize
Mahalle	Yenipazar
Ada / Parsel	120 / 23
Oda sayısı	2+1
Brüt alan	120 m ²
Net alan	105 m ²
Kat	2

BÖLGE ENDEKSİ · M² FİYAT

12 ay



BÖLGE ÖZETİ

Gelir endeksi	0,55
Nüfus (mahalle)	7.471
Hane sayısı	2.376
Ortalama gelir	₺15.842
Deprem tehlike derecesi	3
Fay mesafesi	97,7 km

PROX SKORLARI



Pro X ProX Değerlendirme

Deterministik · veri tabanlı

Yenipazar, Çayeli, Rize konumundaki konut (daire) için piyasa değeri ₺5.400.000 olarak takdir edilmiştir (₺45.000/m² × 120 m²). ProX bölge endeksi ₺38.310/m²; takdir bölge endeksinin %17,5 üzerinde, bant içi konum %100. Bölge endeksi son 12 ayda %38,9 yükselmiştir. Takdire göre brüt kira getirisi %6,2, amortisman 16,1 yıl. Deprem tehlike derecesi 3 (orta), en yakın fay 97,7 km. ProX skorları: yatırım 74, güvenlik 71, yaşam kalitesi 59, volatilité 26 (100 üzerinden). Mahalle nüfusu 7.471 (TÜİK ADNKS), 2.376 hane; ortalama hane geliri ₺15.842. Takdir, ₺32.564 – ₺44.056 bandında %100 konumundadır (bandın üstünde). 12 aylık seride endeks ₺28.325 seviyesinden ₺38.310 seviyesine +%35,3 değişmiş; 11 ay artış, 0 ay düşüş gözlenmiştir (tepe 2026 - 10: ₺38.310, dip 2025 - 11: ₺28.325). Son yarı dönem ortalaması ilk yarıya göre +%19,2; eğilim yükseliş.

Karma Veri

Dönem: 2026 - 10

Konut

Danışman takdiri

Hesaplamalar deterministiktir; kaynak verisi olmayan alanlar basılmaz.

RAPOR NO

EKS-20261026-7805

Rapor tarihi 26.10.2026

EKSPERTİZ TARİHİ

26.10.2026

DEĞER ESASI

Pazar Değeri

Danışman takdiri

PİYASA DEĞERİ

₺5.400.000120 m² · m² Fiyat ₺45.000

RAPOR KÜNYESİ

Değer esası	Pazar Değeri
Para birimi	TRY
Değer kaynağı	Danışman takdiri
Veri tipi / dönem	Karma Veri · 2026-10
Raporu hazırlayan	FARUK KORKMAZ
Kuruluş	Nadas Bilgi İletişim.
Ticaret yetki belgesi	34-2026-001

BEYAN BEKLEYEN ALANLAR

○ Ekspertiz amacı: beyan bekleniyor

DEĞERLENEN TAŞINMAZ

Konum	Yenipazar, Çayeli, Rize
Kategori	Konut · Daire · Satılık
Ada / Parsel	120 / 23
Pafta	332423
Oda sayısı	2+1
Brüt alan	120 m ²
Net alan	105 m ²
Kat	2
Bina yaşı	3 yıl

MÜŞTERİ VE KULLANIM

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI

Taşınmazın ekspertiz tarihindeki piyasa değerinin fikir amaçlı tespiti.

KULLANIM VE DAĞITIM KISITI (STANDART HÜKÜM)

Bu rapor yalnız yukarıda belirtilen amaç ve müşteri için hazırlanmıştır. Raporun tamamı ya da bir bölümü, raporu hazırlayanın yazılı onayı olmadan üçüncü kişilere verilemez, yayımlanamaz; başka amaçla kullanımından doğacak sonuçlardan sorumluluk kabul edilmez.

İNCELEME KAPSAMI

RICS VPS 6

İncelemeyi yapan FARUK KORKMAZ

İNCELENEN HUSUSLAR

● Beyan edilmedi

İNCELENMEYEN HUSUSLAR

○ Beyan edilmedi

STANDART İNCELEME KALEMLERİ

□ Tapu kaydı (TAKBİS) ve takyidat

ÖNCEKİ EKSPERTİZLER

UDES Ek-4 1-e · 3-c

Aynı taşınmaz için son üç yılda yapılmış ekspertiz beyan edilmedi.

SON ÜÇ YIL ALIM-SATIM / HUKUKİ DEĞİŞİKLİK

Son üç yıldaki alım-satım ve hukuki değişiklikler beyan edilmedi (UDES Ek-4 3-c).

Ekspertiz / rapor tarihi 26.10.2026 / 26.10.2026

RAPOR İÇERİK KONTROLÜ · 8/11

Rapor no ve tarihi	karşılandı
Ekspertiz tarihi	karşılandı
Ekspertiz amacı	beyan bekleniyor
Değer esası (IVS 104)	karşılandı
Müşteri / talep eden	beyan bekleniyor

Pro X Kapsam notu

Kapsam bilgileri ProX veri altyapısı ve uluslararası ekspertiz pratikleri referans alınarak düzenlenmiştir; beyan edilmeyen alanlar basılmaz ve "Raporda yer almayan hususlar" bölümünde listelenir. Asgari içerik kalemlerinin 8/11 adedi bu raporda karşılanmıştır; 6 alan beyan beklemektedir.

Karma Veri

Dönem: 2026-10

Konut



FARUK KORKMAZ

Emlak Veri Analisti

Nadas Bilgi İletişim.

Ticaret yetki belgesi 34-2026-001

Telefon: 0212 771 11 12

E-posta: destek@nadas.com.tr

Web: nadas.com.tr

Adres: ARNAVUTKÖY/İstanbul

RAPOR KAPSAMI

Rapor no	EKS-20261026-7805
Rapor tarihi	26.10.2026
Ekspertiz tarihi	26.10.2026
Kategori	Konut · Satılık
Konum	Yenipazar, Çayeli, Rize
Piyasa Değeri	₺5.400.000
Alan	120 m²
Veri tipi	Karma Veri
Veri dönemi	2026-10

KONUT EKSPERTİZİ

yetkinlik alanları

- Emsal karşılaştırma yaklaşımı
- Kira takdiri ve getiri analizi
- Yapı teknik ve yaş düzeltmesi
- Banka teminat ekspertizi
- Portföy ve miras paylaşım analizi

YAKLAŞIM NOTLARI

- Değer, brüt alan × takdir m² olarak kurulur; net/brüt oranı ve kat/cephe farkı emsal düzeltmesinde ele alınır.

RAPOR ÜRETİM STANDARDI

- ✓ Rapor, ProX veri altyapısı ve uluslararası ekspertiz pratikleri (IVS, RICS, TEGoVA) referans alınarak hazırlanır.
- ✓ Bölge fiyat verileri ProX bölge endeksi (saha ve karma veri) üzerinden deterministik hesaplanır; takdir danışmana aittir.
- ✓ Her sayfa aynı veri kaynağından beslenir; m², ₺ ve % biçimleri tutarlıdır.
- ✓ Kaynak verisi olmayan alanlar uydurulmaz; basılmaz ve yer almayan hususlarda listelenir.
- ✓ Rapor, ekspertiz tarihindeki piyasa koşullarını yansıtır; geçerlilik süresi künyede belirtilir.

KATMANLAR

11/11 bağlı

- Fiyat / KPI

Kira / getiri

Yatırım skoru

Deprem / fay

Altyapı / POI

İlan örnekleme
- 12 ay trend

Volatilité

Demografi

Tapu satış

Makro

VERİ DURUMU

Endeks kademesi

Mahalle

Veri tipi

Karma Veri

BÖLGE ENDEKSİ (PROX) · 12 AY



DÖNEMSEL DEĞİŞİM (GÜNCELE GÖRE)

1 ay önce	₺37.530	+%2,1
3 ay önce	₺35.423	+%8,2
6 ay önce	₺32.218	+%18,9

TEMEL GÖSTERGELER

m² Fiyat	₺45.000
Bölge endeksi (ProX)	₺38.310
Bant (min-maks)	₺32.564 – ₺44.056
Yıllık değişim	+%38,9
İlan örnekleme	2
Brüt kira getirisi	%6,2
Yatırım skoru	74/100
Volatilité	26

Pro X Hazırlayan beyanı

Bu raporda yer alan analizler, raporu hazırlayanın mesleki bilgisi ve ProX deterministik veri altyapısı ile hazırlanmıştır. Raporu hazırlayan ile taşınmaz arasında çıkar ilişkisi bulunmamaktadır; değer takdiri hazırlayana aittir.

Hazırlayan: FARUK KORKMAZ

Tel. 0212 771 11 12

Karma Veri

Dönem: 2026-10

IVS 104

Varsayım esasları

RICS VPS 4

Raporlama

TEGoVA EVS

Avrupa standardı

UDES

IVS Türkçe

TEMEL VARSAYIMLAR

Mülkiyet hakları IVS 104

Konut tapu kaydı doğru ve güncel kabul edilmiştir; mülkiyet, raporda belirtilen takyidatlar dışında devredilebilir varsayılmıştır.

Yasal uyumluluk RICS VPS 4

Taşınmazın, raporda belgelenen ipotek/haciz/şerh dışında kısıtlamaya tabi olmadığı; beyan edilmeyen kısıtların bulunmadığı varsayılmıştır.

İmar & ruhsat Belediye

Mevcut imar ve yapılaşma koşulları geçerli kabul edilmiştir. Yapı ruhsatı: Var. İskân: Var.

Yapı uygunluğu İskân

İskân beyanı "Var" esas alınmış; yapının onaylı projeye uygun inşa edildiği varsayılmıştır.

ÖZEL VARSAYIMLAR

Piyasa koşulları IVS 105

Değer, normal piyasa koşullarında istekli alıcı-satıcı arasında, makul pazarlama süresi sonunda gerçekleşecek işlem esasına dayanır.

Ekspertiz tarihi IVS 101

Belirlenen değer 26.10.2026 tarihi ve 2026-10 veri dönemi itibarıyla geçerlidir.

Fiziksel durum TEGoVA

Görünür olmayan kısımlar (temel, tesisat, yalıtım) sağlam kabul edilmiştir; ayrı mühendislik raporu alınmamıştır.

Çevresel faktörler ESG

Arazide çevresel kirlilik, asbest veya tehlikeli madde bulunmadığı varsayılmıştır.

SINIRLAYICI KOŞULLAR

- Kullanım sınırı:** Rapor yalnızca belirtilen amaç için hazırlanmıştır; yetkisiz kullanımdan raporu hazırlayan sorumlu tutulamaz.
- Gizlilik:** İçerik gizlidir; müşteri yazılı izni olmadan üçüncü taraflarla paylaşılamaz (yasal zorunluluklar hariç).
- Veri güvenilirliği:** Resmî kurum ve ProX bölge endeksi verileri doğru kabul edilmiştir; kaynak hatalarından sorumluluk kabul edilmez.
- Geçerlilik süresi:** Geçerlilik süresi beyan edilmemiştir; piyasa koşulları değiştikçe güncelleme gerekir.

BAĞLI VERİ KAYNAKLARI

8/8 bağlı

- ProX bölge endeksi (fiyat/kpi) Karma Veri
- 12 aylık fiyat serisi Seri
- İlçe m² serisi (ProX endeks) Endeks
- Deprem / fay (AFAD) Fiziksel
- Altyapı & mesafe Fiziksel
- Demografi (TÜİK) TÜİK
- Makro (TCMB endeks) TCMB

VARSAYIMLARIN UYGULANDIĞI GİRDİLER

Konum	Yenipazar, Çayeli, Rize
Kategori / işlem	Konut / Satılık
Ada / Parsel	120 / 23
m ² Fiyat	₺45.000
Alan	120 m ²
Piyasa Değeri	₺5.400.000

Pro X ProX beyanı

Bu rapordaki sayısal bölge göstergeleri ProX deterministik veri hattından üretilir; kaynak verisi bulunmayan alanlar basılmaz ve tahminle doldurulmaz. Takdir edilen değer danışmana aittir. Varsayımlar, beyan edilen alanlarla sınırlı olarak uygulanmıştır. Özel varsayımların değişmesi hâlinde değer yeniden takdir edilmelidir; bu durum nihai görüşte ayrıca belirtilir.

Karma Veri Dönem: 2026-10

Yenipazar

Çayeli / Rize · Karadeniz

Konut

Satılık

Karma Veri

71

Güvenlik

59

Yaşam

74

Yatırım

57

Altyapı (ilçe)

DEMOGRAFİK PROFİL

Nüfus (mahalle)	377
Hane sayısı	2.376
Ortalama yaş	40,1
Ortalama gelir	₺15.842
Gelir endeksi	0,55
Eğitim endeksi	0,65
Üniversite mezunu	%20,6

MESAFELER (EN YAKIN)

Okul	0,2 km · 2 adet (1 km)
Metro	127,4 km · 0 adet (1 km)
Hastane	0,2 km · 1 adet (3 km)
AVM	17,7 km · 0 adet (3 km)
İLÇE KADEMESİ	
Toplu ulaşım (ilçe)	11,5 km
Hastane (ilçe)	14,9 km

ÇEVRE SAYIMI & GÜVENLİK

Okul (ilçe)	5
Hastane (ilçe)	1
GÜVENLİK	
Güvenlik endeksi	71/100
Cinayet (100 bin kişi)	1,4
Silahlı saldırı (100 bin)	0,3

BÖLGE ENDEKSİ · M² FİYAT · 12 AY

+%35,3



- Mahalle kademesi mesafeleri POI koordinatından ölçülür (en yakın noktaya kuş uçuşu); ilçe kademesi değerleri ilçe geneli sayım ya da ilçe merkezinden mesafedir, mahalleye özgü değildir.

YAŞAM KALİTESİ BİLEŞENLERİ

Gelir düzeyi (ağ. 30)	55
Eğitim düzeyi (ağ. 20)	65
Hizmet erişimi (hastane/okul/raylı/AVM) (ağ. 25)	50
Güvenlik (ağ. 15)	71
Yeşil alan yakınlığı (ağ. 10)	68

SKORLAR

Yatırım skoru	74/100 · orta
Güvenlik skoru	71/100 · yuksek
Yaşam kalitesi	59/100 · orta

BÖLGE M²
ENDEKSİ
₺38.310
2026-10

YILLIK DEĞİŞİM
+%38,9
12 ay

BANT MİN
₺32.564
m² · ProX

BANT MAKS
₺44.056
m² · ProX

KİRA M²
(ENDEKS)
₺233
aylık

BRÜT KİRA
GETİRİSİ
%6,2
takdire göre

Pro X ProX Mahalle Değerlendirmesi

Yenipazar kademesinde en yakın okul 0,2 km (2 adet yakın çevrede), metro 127,4 km (0 adet yakın çevrede), avm 17,7 km (0 adet yakın çevrede), hastane 0,2 km (1 adet yakın çevrede). İlçe kademesinde toplu ulaşım 11,5 km, park/orman 3,9 km, fay hattı 97,7 km. Mahalle nüfusu 377, 2.376 hane, ortalama yaş 40,1, ortalama gelir ₺15.842. Gelir endeksi 0,55, eğitim endeksi 0,65 (1,00 = il ortalaması); üniversite mezunu oranı %20,6, işsizlik %7,3. TÜİK ADNKS kaydına göre nüfus 7.471, 2.376 hane (ortalama 3,14 kişi); 25-44 yaş kuşağı %26,9, 65 yaş üstü %10,4. Çayeli altyapı skoru 57/100, araç sahipliği %56, yüzölçümü 442,0 km². Güvenlik endeksi 71/100.

Karma Veri

Dönem: 2026 - 10

Konut

NÜFUS
(MAHALLE)
377
2.376 hane

GELİR ENDEKSİ
0,55
il = 1,00

EĞİTİM ENDEKSİ
0,65
il = 1,00

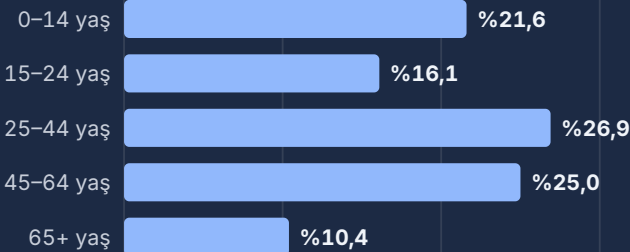
ÜNİVERSİTE
MEZUNU
%20,6
mahalle

ORTALAMA YAŞ
40,1
ortanca 35,0

İŞSİZLİK
%7,3
mahalle

YAŞ KUŞAKLARI (TÜİK ADNKS)

nüfus 7.471



Nüfus (TÜİK ADNKS) 7.471
Erkek / kadın 3.480 / 3.991
Hane sayısı 2.376
Ort. hane büyüklüğü 3,14 kişi

MAHALLE DEMOGRAFİSİ

endeks 1,00 = il ort.

Nüfus (mahalle)	377
Hane sayısı	2.376
Ortalama yaş	40,1
Ortalama gelir	₺15.842
Gelir endeksi	0,55
Eğitim endeksi	0,65
Üniversite mezunu	%20,6
İşsizlik oranı	%7,3
Araç sahipliği	%56
EĞİTİM (TÜİK)	
Üniversite mezunu (TÜİK)	%18,7

YAŞAM KALİTESİ

59/100

Gelir düzeyi (ağ. 30)	55
Eğitim düzeyi (ağ. 20)	65
Hizmet erişimi (hastane/okul/raylı/AVM) (ağ. 25)	50
Güvenlik (ağ. 15)	71
Yeşil alan yakınlığı (ağ. 10)	68

DİĞER SKORLAR

Yatırım skoru	74/100 · orta
Güvenlik skoru	71/100 · yüksek
Volatilite	26 · düşük
İlçe altyapı skoru	57/100

GÜVENLİK (İL + İLÇE)

71/100

Güvenlik endeksi	71/100
Cinayet (100 bin kişi)	1,4
Silahlı saldırı (100 bin)	0,3
Yatırım skoru	74/100 · orta
Volatilite	26 · düşük

- ProX skorları (yatırım, güvenlik, yaşam kalitesi) ağırlıklı ortalamadır; eksik bileşenin ağırlığı kalanlara dağıtılır. Skorlar kıyas içindir, değeri doğrudan belirlemez.

İLÇE NÜFUSU VE YAPI

İlçe nüfusu (TÜİK)	42.032
Erkek / kadın (ilçe)	21.120 / 20.912
İlçe hane sayısı	14.699
Ort. hane büyüklüğü (ilçe)	2,80 kişi
Bölge	Karadeniz
Yüzölçümü	442,0 km ²
İlçe altyapı skoru	57/100
Araç sahipliği (ilçe)	%56

DEPREM (AFAD)

Deprem tehlike derecesi	3 · Orta
Yapı stoku 1999 öncesi	%48
Yapı stoku 1999-2018	%37

Pro X ProX Demografi Değerlendirmesi

Yenipazar Mahallesi demografik profili 377 kişilik nüfusla değerlendirilmiştir. Mahalle nüfusu 377, 2.376 hane, ortalama yaş 40,1, ortalama gelir ₺15.842. Gelir endeksi 0,55, eğitim endeksi 0,65 (1,00 = il ortalaması); üniversite mezunu oranı %20,6, işsizlik %7,3. TÜİK ADNKS kaydına göre nüfus 7.471, 2.376 hane (ortalama 3,14 kişi); 25-44 yaş kuşağı %26,9, 65 yaş üstü %10,4. Çayeli altyapı skoru 57/100, araç sahipliği %56, yüzölçümü 442,0 km². Rize kademesinde 0 metro istasyonu (0 hat), 8 hastane / 1.000 yatak, 140 eczane bulunmaktadır. Güvenlik endeksi 71/100.

Karma Veri

Dönem: 2026 - 10

Konut

İLÇE ALTYAPI
SKORU

57

/100

METRO
(MAHALLE)

127,4 km

4 sa araç

HASTANE
(MAHALLE)

0,2 km

1 adet · 3 km

OKUL
(MAHALLE)

0,2 km

2 adet · 1 km

AVM (MAHALLE)

17,7 km

0 adet · 3 km

PARK / ORMAN

3,9 km

ilçe

TESİSAT BEYANI

3 beyan

Isıtma Kombi (doğalgaz)

Asansör Var

Otopark Açık

İŞLETME GİDERLERİ (BEYAN)

Aidat (aylık) ₺1.000

Aylık toplam (beyan) ₺1.000

KONTROL LİSTESİ

- ☐ Yerinde incelemede ulaşım ve çevre tespitleri fiziksel katmanla uyuyor mu?
- ☐ Okul ve toplu taşıma mesafeleri yürüme süresi olarak raporda belirtildi mi?

ERİŞİM SÜRELERİ (FİZİKSEL MESAFE)

NOKTA	KADEME	MESAFE	YAYA	ARAÇ
Okul	mahalle	0,2 km	2 dk	1 dk
Metro	mahalle	127,4 km	—	4 sa
AVM	mahalle	17,7 km	—	35 dk
Hastane	mahalle	0,2 km	2 dk	1 dk
Toplu ulaşım	ilçe	11,5 km	—	23 dk
Park / orman	ilçe	3,9 km	47 dk	8 dk
Fay hattı	ilçe	97,7 km	—	—

Süreler ortalama hızla hesaplanır (yaya 5 km/s, araç 30 km/s); mahalle kademesi POI koordinatından, ilçe kademesi ilçe merkezinden ölçülür.

HİZMET ALTYAPISI

Metro hattı (il)	0
Metro istasyonu (il)	0
Hastane (il)	8
Yatak kapasitesi	1.000
Eczane (il)	140
Aile hekimi	180
112 ambulans	12
POI SAYIMI	
Okul (ilçe)	5
Hastane (ilçe)	1

SKORLAR VE İLÇE

57	59
altyapı (ilçe)	yaşam
Yatırım skoru	74/100 · orta
Güvenlik skoru	71/100 · yüksek
Volatilité	26 · düşük
Bölge	Karadeniz
Yüzölçümü	442,0 km ²
İlçe altyapı skoru	57/100
Araç sahipliği (ilçe)	%56

ÇEVRE (İLÇE KADEMESİ)

Toplu ulaşım (ilçe)	11,5 km
Hastane (ilçe)	14,9 km
Park / orman	3,9 km
Fay hattı	97,7 km
Kıyı ilçesi	Hayır
VERİ DURUMU	
Son güncelleme	26.10.2026
Bağlı katman	10 katman
• Konutta okul, metro ve hastane yakınlığı ile 25–44 yaş kuşağının payı talebi belirleyen başlıca konum göstergeleridir.	

Pro X ProX Altyapı Değerlendirmesi

Erişim: okul 0,2 km (2 dk yaya), metro 127,4 km (4 sa araç), avm 17,7 km (35 dk araç), hastane 0,2 km (2 dk yaya), toplu ulaşım 11,5 km (23 dk araç, ilçe). 3 tesisat alanı beyan edilmiştir: ısıtma kombi (doğalgaz), asansör var, otopark açık. Beyan edilen aylık gider ₺1.000. İlçe kademesinde toplu ulaşım 11,5 km, park/orman 3,9 km, fay hattı 97,7 km. Mahalle nüfusu 377, 2.376 hane, ortalama yaş 40,1, ortalama gelir ₺15.842. Gelir endeksi 0,55, eğitim endeksi 0,65 (1,00 = il ortalaması); üniversite mezunu oranı %20,6, işsizlik %7,3. Güvenlik endeksi 71/100.

Karma Veri

Dönem: 2026 - 10

Konut

ADA / PARSEL

120 / 23

pafta 332423

ALAN

120 m²

brüt

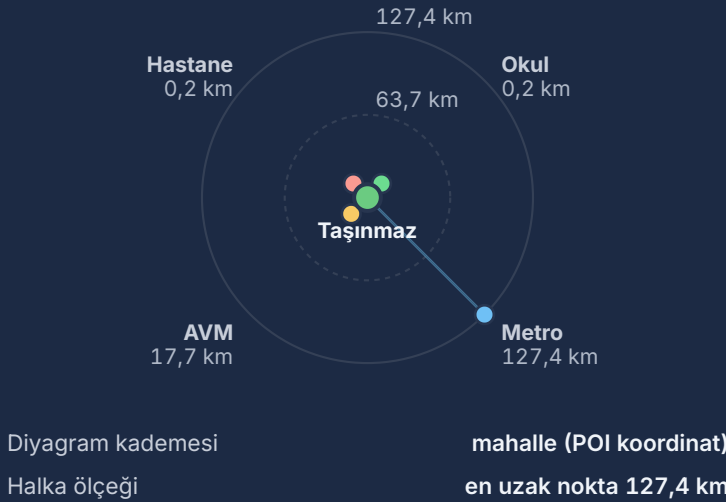
İLÇE

ÇayeliKaradeniz · 442,0 km²DEPREM TEHLİKE
DERECESİ**3**

Orta

ERİŞİM DİYAGRAMI

merkez: taşınmaz



KONUM BİLGİLERİ

İl	Rize
İlçe	Çayeli
Mahalle	Yenipazar
Ada / Parsel	120 / 23
Pafta	332423
Parsel niteliği	Mesken
ÇEVRE & DEPREM	
Bölge	Karadeniz
Yüzölçümü	442,0 km ²
Deprem tehlike derecesi	3 · Orta
Yapı stoku 1999 öncesi	%48
Yapı stoku 1999–2018	%37
Yapı stoku 2018 sonrası	%15

ERİŞİM SÜRELERİ

NOKTA	KADEME	MESAFE	YAYA	ARAÇ
Okul	mahalle	0,2 km	2 dk	1 dk
Metro	mahalle	127,4 km	—	4 sa
AVM	mahalle	17,7 km	—	35 dk
Hastane	mahalle	0,2 km	2 dk	1 dk
Toplu ulaşım	ilçe	11,5 km	—	23 dk
Park / orman	ilçe	3,9 km	47 dk	8 dk
Fay hattı	ilçe	97,7 km	—	—

HİZMET SAYIMI (POI)

Okul (ilçe)	5
Hastane (ilçe)	1
Metro hattı (il)	0
Metro istasyonu (il)	0
Kıyı ilçesi	Hayır
VERİ DURUMU	
Son güncelleme	26.10.2026
Bağlı katman	10 katman
☐ Yerinde incelemede ulaşım ve çevre tespitleri fiziksel katmanla uyuyor mu?	

Pro X ProX Konum Değerlendirmesi

Yenipazar, Çayeli, Rize konumundaki konut (120 ada / 23 parsel) için konum ve erişim göstergeleri fiziksel mesafe katmanından alınmıştır; parsel görseli (TKGM parsel sorgusu / uydu) eklenmemiştir, eklendiğinde bu sayfada basılır. Yenipazar kademesinde en yakın okul 0,2 km (2 adet yakın çevrede), metro 127,4 km (0 adet yakın çevrede), avm 17,7 km (0 adet yakın çevrede), hastane 0,2 km (1 adet yakın çevrede). İlçe kademesinde toplu ulaşım 11,5 km, park/orman 3,9 km, fay hattı 97,7 km. Mahalle nüfusu 377, 2.376 hane, ortalama yaş 40,1, ortalama gelir ₺15.842.

Karma Veri

Dönem: 2026 - 10

Konut

TAŞINMAZ KİMLİĞİ

Yenipazar · Ada 120 / Parsel 23

Çayeli / Rize · Pafta 332423 · 6/16 alan beyan

YÜZÖLÇÜMÜ

120 m²

alan (beyan)

PİYASA DEĞERİ

₺5.400.000

Danışman takdiri

ANA TAŞINMAZ KAYDI

İl / İlçe	Rize / Çayeli
Mahalle / Köy	Yenipazar
Ada / Parsel	120 / 23
Pafta no	332423
Ana taşınmaz niteliği	Mesken
Mülkiyet türü	Kat mülkiyeti

BEYAN BEKLEYEN ALANLAR

Yüzölçümü (m ²)	bekleniyor
Malik sayısı	bekleniyor

TEYİT

- ☒ Ada/parsel, pafta ve yüzölçümü: TAKBİS / e-Devlet tapu sorgusu ile güncel kayıt teyidi.

BAĞIMSIZ BÖLÜM & TESCİL

Kat	2
Takyidat	Yok

BEYAN BEKLEYEN ALANLAR

Bağımsız bölüm no	bekleniyor
Arsa payı	bekleniyor
Cilt	bekleniyor
Sayfa	bekleniyor
Yevmiye	bekleniyor
Edinim tarihi	bekleniyor
Edinim nedeni	bekleniyor
Son 3 yıl işlemler	bekleniyor

TEYİT ADIMLARI (TAKBİS)

- ☒ Bağımsız bölüm no, kat ve arsa payı: kat mülkiyeti/kat irtifakı kaydındaki bağımsız bölüm listesi.
- ☒ Ana taşınmaz niteliği "arsa" ise kat mülkiyetine geçiş (iskân) sorgulanır.

VERİ NOTLARI

- ☒ Mahallede 1 ilan var; aynı ilçe ve kategoriden ilanlarla tamamlandı.

C3 İÇİN TEYİT

- ☒ İmar durumu belgesi: ilgili belediye imar müdürlüğü (büyükşehirde ilçe belediyesi); plan fonksiyonu ve yapılaşma koşulları.

KAYIT DURUMU (BEYAN)

Takyidat	Yok
İpotek	Yok
Haciz	Yok
Şerh / beyan	Yok
Kat mülkiyeti / irtifakı	Kat mülkiyeti
Yapı ruhsatı	Var
İskân	Var

AFET KATMANI

Deprem tehlike derecesi	3 · Orta
Fay hattı mesafesi	97,7 km
Kapsam	2025-11 → 2026-10

DEĞER BAĞLAMİ

m ² Fiyat	₺45.000
Piyasa Değeri	₺5.400.000
Bölge endeksi (ProX)	₺38.310/m ²
Bant min / maks	₺32.564 / ₺44.056
Bant genişliği	%35,3
Bant konumu	%100 · bandın üstünde
Yıllık değişim	+%38,9
Dönem	2026-10
Veri tipi	Karma Veri

Pro X ProX Tapu Değerlendirmesi

Yenipazar Mahallesi, Çayeli/Rize 120 ada 23 parsel üzerindeki konut kaydı incelenmiştir. niteliği "Mesken". Mülkiyet türü Kat mülkiyeti. Beyana göre kayıt üzerinde takyidat bulunmamaktadır. 6/16 tapu alanı beyan edilmiştir; beyan edilmeyenler "Raporda yer almayan hususlar" bölümünde listelenir. Tapu bilgileri TAKBİS / e-Devlet tapu sorgusu ile ekspertiz tarihine en yakın kayıttan teyit edilmelidir; kayıt ile beyan arasındaki fark raporda belirtilir.

Karma Veri

Dönem: 2026-10

Rapor EKS-20261026-7805

26.10.2026

TAKYİDAT DURUMU

Temiz

beyan

DEVREDİLEBİLİRLİK

Engel yok

beyan

MÜLKİYET

Kat mülkiyeti

BEYAN

7/11

hukukî alan

PİYASA DEĞERİ

₺5.400.000

Danışman takdiri

TAKYİDAT KAYITLARI

beyan esaslı

Takyidat var mı?	Yok
İpotek	Yok
Haciz	Yok
Şerh / beyan	Yok
Mülkiyet türü	Kat mülkiyeti
Kat mülkiyeti / irtifakı	Kat mülkiyeti
Yapı ruhsatı	Var
İskân	Var

BEYAN BEKLEYEN ALANLAR

☐ Malik sayısı	bekleniyor
☐ Edinim tarihi	bekleniyor
☐ Edinim nedeni	bekleniyor

HUKUKİ DURUM BEYANI

7/11 beyan

☒ Takyidat	Yok
☒ İpotek	Yok
☒ Haciz	Yok
☒ Şerh / beyan	Yok
☒ Mülkiyet türü	Kat mülkiyeti
☐ Malik sayısı	bekleniyor
☐ Edinim tarihi	bekleniyor
☐ Edinim nedeni	bekleniyor
☒ Yapı ruhsatı	Var
☒ İskân	Var
☐ DASK	bekleniyor
Fay hattı mesafesi	97,7 km

RİSKLER

- ☐ Beyan ve kayıtlarda hukuki risk tespit edilmedi.

TEYİT

- ☐ İrtifak hakları: geçit, kaynak, üst hakkı — kullanımı ve devredilebilirliği sınırlar.
- ☐ Yapılı taşınmaz: 6306 sayılı Kanun (riskli yapı) şerhi, DASK ve kat mülkiyeti kısıtlamaları.
- ☐ Tapu kaydı tarihi: ekspertiz tarihine en yakın güncel sorgu; eski kayıtlar rapor düzenlenmez.

OLUMLU HUSUSLAR

- ✓ Taşınmaz üzerinde aktif takyidat bulunmamaktadır (beyan).
- ✓ Mülkiyet türü: Kat mülkiyeti.
- ✓ İskân beyanı mevcut; kat mülkiyeti kurulabilir / kurulmuştur.
- ✓ Yapı ruhsatı beyanı mevcut.

NASIL OKUNMALI

- Aile konutu şerhi, kira şerhi ve intifa hakkı ekspertiz tarihinde kullanım kısıtı olarak dikkate alınır; kesin durum güncel TAKBİS sorgusuyla belirlenir.
- Bu bölüm hukuki görüş niteliği taşımaz; beyan ve kayıt arasındaki fark raporda açıkça belirtilir.

Veri tipi

Karma Veri

Pro X ProX Hukuki Değerlendirme

Beyana göre taşınmaz üzerinde aktif takyidat bulunmamaktadır. Devre engel yok (beyan). Mülkiyet türü Kat mülkiyeti. 7/11 hukuki durum alanı beyan edilmiştir; beyan edilmeyen alanlar "Raporda yer almayan hususlar" bölümünde listelenir. Hukuki görüş niteliği taşımaz; kesin durum güncel tapu kaydı ve resmî sorgu ile belirlenir. Yük/değer oranı = aktif ipotek + haciz / takdir edilen değer; %50 üzeri oran teminat değeri ve likiditeyi düşürür.

Karma Veri

Dönem: 2026 - 10

Konut

YAPI RUHSATI

Var

beyan

İSKÂN (YKİ)

Var

beyan

BİNA YAŞI

3 yıl

TBDY 2018

DEPREM DERECEŚİ

3

fay 97,7 km

BEYAN

3/12

ruhsat alanı

RUHSAT VE İZİN DURUMU (BEYAN)

Yapı ruhsatı

Var

Yapı kullanma izni (iskân)

Var

Yapı denetim

Beyan yok

DASK

Beyan yok

Konut / işyeri sigortası

Beyan yok

Ruhsata aykırılık: Beyan edilmedi.

BEYAN BEKLEYEN ALANLAR

- ☐ Ruhsat no bekleniyor
- ☐ Ruhsat tarihi bekleniyor
- ☐ İskân tarihi bekleniyor

YAPI KİMLİĞİ & YÖNETMELİK

İnşaat yılı 2023

Bina yaşı 3 yıl

Deprem yönetmeliği dönemi TBDY 2018

Kat (bulunduğu / toplam) 2 / —

Mülkiyet türü Kat mülkiyeti

Beyan brüt alan 120 m²

AFET KATMANI

Deprem tehlike derecesi 3 · Orta

Fay hattı mesafesi 97,7 km

NOT

- 2001 sonrası ruhsatlı yapılarda yapı denetim kuruluşu raporu, 2019 sonrası ruhsatlarda TBDY 2018 esasları uygulanır.

BÖLGE YAPI STOKU (AFAD)

1999 öncesi %48

1999-2018 %37

2018 sonrası %15

DEPREM

Deprem tehlike derecesi 3 · Orta

Fay hattı mesafesi 97,7 km

VERİ DURUMU

Endeks kademesi Mahalle

Veri tipi Karma Veri

Veri dönemi 2026-10

RUHSAT BEYANI

3/12 beyan

Yapı ruhsatı Var

İskân Var

Ruhsat no bekleniyor

Ruhsat tarihi bekleniyor

İskân tarihi bekleniyor

Ruhsata aykırılık bekleniyor

Yasal brüt alan (m²) bekleniyor

DASK bekleniyor

Yapı denetim bekleniyor

Bina yaşı 3

Yapı sınıfı bekleniyor

DEĞERLENDİRME ÖLÇÜTLERİ

- Ruhsat ve iskân belgeleri belediye imar arşivinden teyit edilmelidir; iskânsız yapıda tapu cinsi "arsa" kalabilir ve kat mülkiyeti kurulamaz.
- Ruhsata aykırı imalat (kaçak kat, kapalı balkon, proje dışı alan) ekspertizde yasal alan üzerinden düzeltilir; yıkım/para cezası riski not edilir.
- DASK zorunlu deprem sigortasıdır; tapu devri, kredi ve abonelik işlemlerinde aranır. Konut/işyeri sigortası isteğe bağlıdır.

Pro X ProX Ruhsat Değerlendirmesi

Yapı ruhsatı: var, iskân: var (beyan). Yapı 2023 yılı itibarıyla TBDY 2018 dönemine girmektedir. Konum deprem tehlike derecesi 3 (orta), fay hattı 97,7 km. 3/12 ruhsat alanı beyan edilmiştir; beyan edilmeyen alanlar "Raporda yer almayan hususlar" bölümünde listelenir. Yapı kayıt belgesi (imar barışı) ruhsat yerine geçmez; yeniden yapımda imar hakkı plan koşullarına döner.

Karma Veri

Dönem: 2026-10

Konut

EKSPERTİZ DEĞERİ

₺5.400.000

m² Fiyat ₺45.000 · 120 m² · 13/14 beyan

BÖLGE ENDEKSİ

₺38.310

2026-10

YILLIK DEĞİŞİM

+%38,9

bölge

Konut · Daire

Karma Veri

ODA SAYISI

2+1

BRÜT ALAN

120 m²

NET ALAN

105 m²

KAT

2

BİNA YAŞI

3 yıl

CEPHE

Kuzey

ÖZELLİKLER

13/14

Isıtma	Kombi (doğalgaz)
Otopark	Açık
Asansör	Var
Site içinde	Var
Eşyalı	Yok
Banyo sayısı	2
Balkon / teras	Balkon
İskân	Var
Mülkiyet	Kat mülkiyeti
Nitelik	Mesken

✓ Site içinde

✓ Eşyasız

✓ Asansörlü

✓ İskânlı

✓ 2 banyo

✓ Balkon

✓ Otopark: Açık

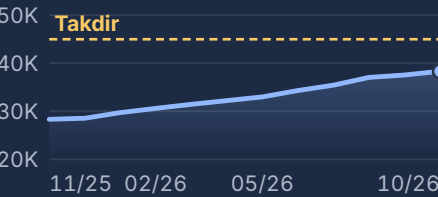
BEYAN BEKLEYEN ALANLAR

☐ Toplam kat bekleniyor

YERİNDE TEYİT

☐ Brüt/net alan: onaylı mimari proje ve yerinde ölçüm; ilan alanı ile proje alanı farkı.

BÖLGE KARŞILAŞTIRMASI



İLAN ÖRNEKLEMİ

İlan sayısı	2 (mahalle 1 · ilçe 1)
Medyan birim fiyat	₺47.872
Çeyrekler (Q1 – Q3)	₺38.645 – ₺47.872
Min – maks birim	₺38.645 – ₺47.872

VERİ DURUMU

Endeks kademesi	Mahalle
Veri tipi	Karma Veri

YASAL DURUM

Mülkiyet / tapu türü	Kat mülkiyeti
Ada / Parsel	120 / 23
Takyidat	Yok
İskân	Var
Yapı ruhsatı	Var

BEYAN BEKLEYEN

☐ İmar durumu bekleniyor☐ Haciz: icra dairesi, dosya no, tutar; haciz kalkmadan devir yapılamayacağı.

KONUM BAĞLAMİ

Toplu ulaşım	11,5 km
Hastane	14,9 km
Park / orman	3,9 km

MAHALLE (EN YAKIN)

Hastane	200 m · 1 adet (3 km)
Metro	127,4 km · 0 adet (1 km)
AVM	17,7 km · 0 adet (3 km)
Okul	160 m · 2 adet (1 km)
Gelir endeksi	0.55
Mahalle nüfusu	377

Pro X ProX Konut Değerlendirmesi

120 m² brüt alanlı daire için piyasa değeri ₺5.400.000 (danışman takdiri). m² Fiyat ₺45.000; bölge endeksi ₺38.310 (+%17,5), bant içi konum %100. Beyan edilen özellikler: oda sayısı 2+1, brüt alan 120 m², net alan 105 m², kat 2, bina yaşı 3 yıl, cephe Kuzey. Diğer beyanlar: ısıtma Kombi (doğalgaz), otopark Açık, asansör Var, site içinde Var, eşyalı Yok. Teyit: Brüt/net alan: onaylı mimari proje ve yerinde ölçüm; ilan alanı ile proje alanı farkı.

Karma Veri

Dönem: 2026-10

Danışman takdiri

BİNA YAŞI

3 yıl

inşaat 2023

YÖNETMELİK DÖNEMİ

TBDY 2018

deprem yönetmeliği

KAT

2 / —

bulunduğu / toplam

DEPREM DERECESESİ

3

fay 97,7 km

YAPI KİMLİĞİ (BEYAN)

6/17 beyan

YAPI SİSTEMİ

İnşaat yılı 2023

Bina yaşı 3 yıl

Yönetmelik dönemi TBDY 2018

KAT & YERLEŞİM

Bulunduğu kat / toplam 2 / —

Cephe yönü Kuzey

Asansör Var

Otopark Açık

Balkon / teras Balkon

Brüt / net alan 120 m² / 105 m²

BEYAN BEKLEYEN ALANLAR

○ Taşıyıcı sistem bekleniyor

ZEMİN & DEPREM

Deprem tehlike derecesi 3 · Orta

Fay hattı 97,7 km

Kıyı ilçesi Hayır

Park / orman 3,9 km

Deprem verisi kademesi il

BÖLGE YAPI STOKU (AFAD) · İLCE

1999 öncesi %48

1999-2018 %37

2018 sonrası %15

BEYAN BEKLEYEN ALANLAR

○ Zemin sınıfı bekleniyor

○ Zemin etüdü bekleniyor

TESİSAT & ENERJİ

Isıtma Kombi (doğalgaz)

BEYAN BEKLEYEN ALANLAR

○ Enerji sınıfı (EKB) bekleniyor

○ Isı yalıtımı bekleniyor

○ Yangın sistemi bekleniyor

VERİ DURUMU

Endeks kademesi Mahalle

Veri tipi Karma Veri

Veri dönemi 2026 - 10

Son güncelleme 26.10.2026

Bağlı katman 10 katman

İlan örnekleme 2 ilan · mahalle + ilce

TEKNİK KONTROL LİSTESİ

☐ Taşıyıcı sistem – ruhsat projesinde betonarme/çelik/yığma; kolon - kiriş görünür hasar☐ Zemin – zemin etüdü ve ZA-ZE sınıfı; su basman kotu☐ Kat & cephe – bulunduğu kat, cephe yönü, asansör; ara ve güney katlar primli☐ Tesisat – ısıtma tipi, doğalgaz, elektrik; yenileme tarihi☐ Yalıtım – mantolama, pencere doğraması; EKB sınıfı

DEPREM YÖNETMELİĞİ DÖNEMLERİ

☐ 1975 Yönetmeliği (≤ 1997) – Performans analizi ve güçlendirme ihtiyacı☐ ABYYHY 1998 (1998 – 2007) – Süneklik kuralları; riskli yapı taraması önerilir☐ DBYBHY 2007 (2008 – 2018) – Yapı denetim dönemi; mevcut yapı değerlendirmesi

Pro X ProX Yapı Değerlendirmesi

Yapı 2023 yılı itibarıyla TBDY 2018 döneminde. 17 teknik alanın 6 adedi beyan edilmiştir; eksikler "Raporda yer almayan hususlar" bölümünde listelenir. Bölge deprem tehlike derecesi 3 (orta), en yakın fay 97,7 km. Bölge yapı stokunun %48'i 1999 öncesi, %15'i 2018 sonrası yapıdır (AFAD, ilçe). 1998 öncesi yapılarda deprem performans analizi ve güçlendirme ihtiyacı değeri etkiler; zemin sınıfı (ZA-ZE) ve fay mesafesi yapı sisteminden bağımsız bölgesel risk göstergesidir.

Karma Veri

Dönem: 2026 - 10

Konut

İNCELEMİYİ YAPAN
FARUK KORKMAZ
danışman

YÖNETMELİK DÖNEMİ
TBDY 2018
inşaat 2023

İNCELEME KONTROL LİSTESİ · 10 KALEM

neye bakılır

- ☐ **Dış cephe** – çatlak, nem izi, kaplama dökülmesi, mantolama
- ☐ **Çatı** – kaplama, oluk, yalıtım, su izi
- ☐ **Merdiven / ortak alan** – korkuluk, aydınlatma, temizlik, yangın kapısı
- ☐ **Asansör** – ruhsat/periodyik kontrol etiketi, kabin durumu
- ☐ **Islak hacimler** – seramik, tesisat sızıntısı, havalandırma
- ☐ **Zemin kaplama** – parke/seramik aşınma, kot farkı
- ☐ **Doğramalar** – PVC/ahşap, ısı camı, kilit
- ☐ **Tesisat** – su/elektrik tesisatı yaşı, pano, sayaç
- ☐ **Isıtma** – kombi/merkezi; yaşı ve yakıt türü
- ☐ **Nem / rutubet** – bodrum, kuzey cephe, tavan lekesi

YAPI TEKNİK KONTROLÜ

- ☐ **Taşıyıcı sistem** – ruhsat projesinde betonarme/çelik/yığma; kolon - giriş görünür hasar
- ☐ **Zemin** – zemin etüdü ve ZA-ZE sınıfı; su basman kotu
- ☐ **Tesisat** – ısıtma tipi, doğalgaz, elektrik; yenileme tarihi

İNCELEME KAPSAMI

1/8 beyan

İncelemeyi yapan **FARUK KORKMAZ**

Ekspertiz tarihi **26.10.2026**

Rapor tarihi **26.10.2026**

BEYAN BEKLEYEN ALANLAR

- ☐ İnceleme türü **bekleniyor**
- ☐ İnceleme tarihi **bekleniyor**
- ☐ İncelemeyi yapan **bekleniyor**
- ☐ İncelenen hususlar **bekleniyor**
- ☐ İncelenmeyen hususlar **bekleniyor**
- ☐ Ruhsata aykırılık **bekleniyor**
- ☐ Tespitler **bekleniyor**

TESPİTLER & BAĞLAM

Bina yaşı	3 yıl · 2023
Yönetmelik dönemi	TBDY 2018
Deprem tehlike derecesi	3 · Orta
Fay hattı	97,7 km
Kıyı ilçesi	Hayır
Park / orman	3,9 km
Deprem verisi kademesi	il
Toplu ulaşım (ilçe)	11,5 km
Hastane (ilçe)	14,9 km
Metro	127,4 km · 0 adet (1 km)

İNCELEME YÖNTEMİ

- İnceleme türü** – iç ve dış mekân incelemesi esastır; yalnız dış inceleme yapıldıysa iç mekân varsayımları kısıtlayıcı koşul olarak yazılır (RICS VPS 2).
- Belge teyidi** – tapu, ruhsat, iskân ve imar durumu belgeleri yerinde görülen durumla karşılaştırılır; aykırılık tespitleri ayrıca listelenir.
- Ölçüm** – brüt/net alan onaylı projeden; projeyle uyuşmayan ölçüler ve ilave imalatlar not edilir.
- Fotoğraf** – cephe, giriş, ortak alan, her mahal ve çevre için en az üç fotoğraf EK-C'de tarih bilgisiyle sunulur.

Pro X ProX İnceleme Değerlendirmesi

İnceleme tarihi beyan edilmemiştir; inceleme türü ve kapsamı danışman beyanına göre raporlanır. Kalem bazlı durum beyanı girilmemiştir; 10 kalemlik konut inceleme listesi, her kalemden neye bakılacağıyla birlikte kontrol listesi olarak sunulmuştur. Fotoğraf yüklenmemiştir; EK-C basılmaz. Yapı 2023 yılı itibarıyla TBDY 2018 dönemindeydir. Bölge deprem tehlike derecesi 3, en yakın fay 97,7 km. Ölçüm: brüt/net alan onaylı projeden; projeyle uyuşmayan ölçüler ve ilave imalatlar not edilir.

Karma Veri

Dönem: 2026 - 10

Konut

BÖLGE M² FİYAT
ENDEKSİ
₺38.310
dönem 2026-10

TAKDİR M² FİYAT
₺45.000
endeks +%17,5

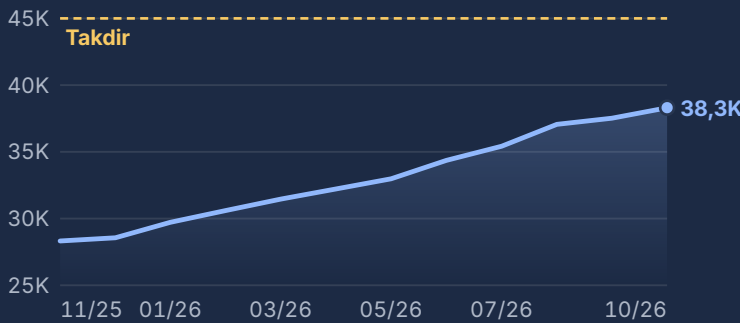
YILLIK DEĞİŞİM
+%38,9
son 12 ay

İLAN ÖRNEKLEMİ
2
1 mahalle · 1 ilçe

VOLATİLİTE
26
düşük

BÖLGE ENDEKSİ · M² FİYAT · 12 AY

+%35,3



YILLIK ORTALAMA (BÖLGE ENDEKSİ)

YIL	ORT. M ²	Δ Y/Y	AY
2024	₺19.562	+%40,2	12
2025	₺25.330	+%29,5	12
2026	₺33.968	+%34,1	10

FİYAT BANDI

Takdir ₺45.000

Min ₺32.564 Medyan ₺38.310 Maks ₺44.056

Bu taşınmaz (danışman takdiri) **₺45.000**

Bölge endeksi (ProX) **₺38.310**

Bant min / maks **₺32.564 / ₺44.056**

Bant genişliği **%35,3**

Bant konumu **%100 · bandın üstünde**

Takdir / endeks farkı **+%17,5**

SERİ OYNAKLIĞI

Volatilite skoru **26 · düşük**

Ort. aylık değişim **+%4,4**

SON 6 AY (ENDEKS)

DÖNEM	M ²	FARK
05/26	₺32.982	+%2,4
06/26	₺34.355	+%4,2
07/26	₺35.423	+%3,1
08/26	₺37.068	+%4,6
09/26	₺37.530	+%1,2
10/26	₺38.310	+%2,1

İLÇE SERİSİ

Kaynak **ProX ilçe endeksi**

İLAN ÖRNEKLEMİ

2 ilan

İlan sayısı **2 (mahalle 1 · ilçe 1)**

Medyan birim fiyat **₺47.872**

Çeyrekler (Q1 – Q3) **₺38.645 – ₺47.872**

Min – maks birim **₺38.645 – ₺47.872**

Ortalama alan **148 m² (141 m² – 155 m²)**

Takdirin altındaki ilan **1 / 2**

GÖSTERGELER

- ▲ Yıllık endeks değişimi +%38,9
- ▲ 12 aylık seri değişimi +%35,3
- ▲ Volatilite riski düşük
- ▲ Brüt kira getirisi %6,2 (takdire göre)
- ▼ İlan örnekleme 2 ilan (1 mahalle içi)
- ▼ Takdir bölge bandının üstünde

KONTROL LİSTESİ

- ☐ Endeks dönemi ile ekspertiz tarihi aynı ay mı?

Pro X ProX Piyasa Değerlendirmesi

Konut bölge m² fiyat endeksi ₺38.310 (2026-10); danışman takdiri ₺45.000, endeksin %17,5 üzerinde. Takdir, ₺32.564 – ₺44.056 bandında %100 konumundadır (bandın üstünde). 12 aylık seride endeks ₺28.325 seviyesinden ₺38.310 seviyesine +%35,3 değişmiş; 11 ay artış, 0 ay düşüş gözlenmiştir (tepe 2026-10: ₺38.310, dip 2025-11: ₺28.325). 2 güncel ilanlık örneklemede birim fiyat medyanı ₺47.872, çeyrekler ₺38.645 – ₺47.872; ilanların 1 adedi mahalle içindedir. Takdir, ilanların 1 adedinin üzerinde kalmaktadır. Yıllık ortalamalara göre 2026 (10 ay) endeksi ₺33.968, 2025 ortalamasının +%34,1 üzerindedir. Son yarı dönem ortalaması ilk yarıya göre +%19,2; eğilim yükseliş. Volatilite skoru 26 (düşük), ortalama aylık değişim +%4,4, standart sapma 3,24.

Karma Veri

Dönem: 2026-10

Konut

BÖLGE ENDEKSİ
(PROX)
₺38.310
2026 - 10

TAKDİR M²
FİYAT
₺45.000
Danışman takdiri

SERİ DEĞİŞİMİ
+%35,3
12 ay

ORT. AYLIK
DEĞİŞİM
+%2,8
hesaplanan

MOMENTUM
+%19,2
son yarı / ilk yarı

TREND YÖNÜ
Yükseliş
volatilite düşük

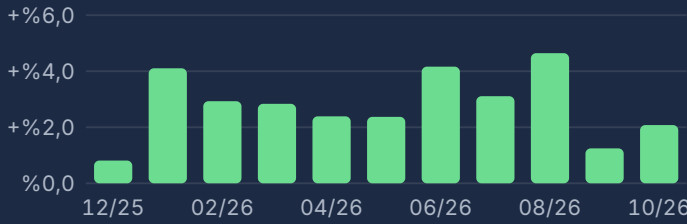
BÖLGE ENDEKSİ (PROX) · M² FİYAT SERİSİ

2025-11 → 2026-10



AYLIK DEĞİŞİM DAĞILIMI (AY - AY)

11 artış · 0 düşüş



İSTATİSTİKLER

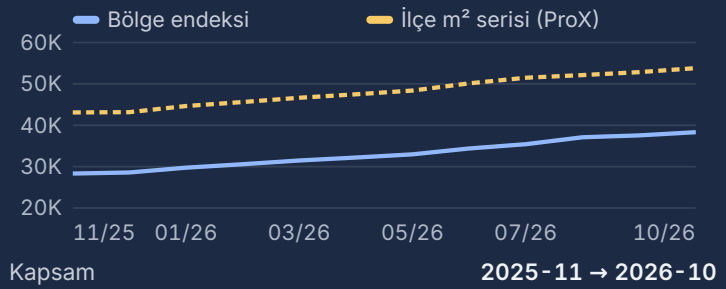
Tepe ₺38.310 · 2026-10
Dip ₺28.325 · 2025-11
Artış / düşüş ayı 11 / 0
Yıllık değişim (endeks) +%38,9
Momentum (6/6 ay) +%19,2
Volatilite skoru 26 · düşük

DÖNEMSEL DEĞİŞİM

UFUK	ÖNCEKİ	GÜNCEL	DEĞİŞİM
1 ay	₺37.530	₺38.310	+%2,1
3 ay	₺35.423	₺38.310	+%8,2
6 ay	₺32.218	₺38.310	+%18,9
12 ay	₺27.585	₺38.310	+%38,9

Veri tipi

Karma Veri

MAHALLE ENDEKSİ VS İLÇE M² SERİSİ (PROX)

Pro X ProX Trend Değerlendirmesi

12 aylık seride bölge m² fiyat endeksi ₺28.325 seviyesinden ₺38.310 seviyesine +%35,3 yükselmiş; 11 ay artış, 0 ay düşüş gözlenmiştir. Tepe 2026-10 (₺38.310), dip 2025-11 (₺28.325); ortalama aylık değişim +%2,8. Son yarı dönem ortalaması ilk yarıya göre +%19,2 (momentum pozitif); eğilim yükseliş. İlçe m² serisi (ProX) aynı dönemde +%24,9; mahalle serisi ilçe serisinin üzerinde seyretmiştir. 12 aylık seride endeks ₺28.325 seviyesinden ₺38.310 seviyesine +%35,3 değişmiş; 11 ay artış, 0 ay düşüş gözlenmiştir (tepe 2026-10: ₺38.310, dip 2025-11: ₺28.325).

Karma Veri

Dönem: 2026-10

Konut

TAKDİR M²
FİYAT

₺45.000

Danışman takdiri

BÖLGE ENDEKSİ
(PROX)

₺38.310

takdir +%17,5

BANT MİN

₺32.564

m²

BANT MAKS

₺44.056

m²

İLAN MEDYANI

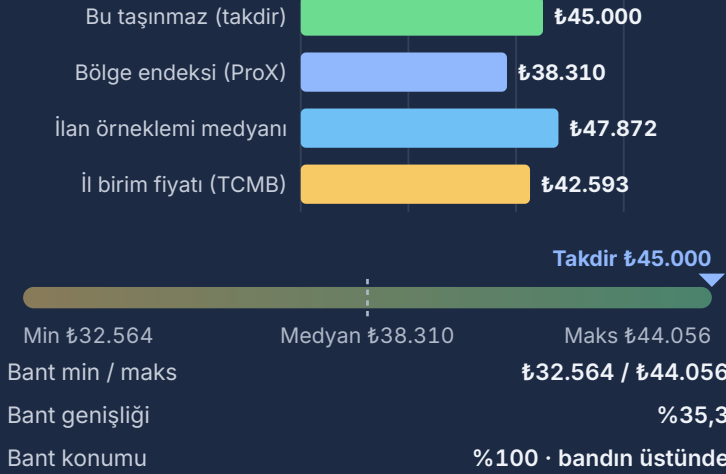
₺47.872

2 ilan

YILLIK DEĞİŞİM

+%38,9

endeks

M² KIYASI

BANT SEGMENTLERİ

DİLİM	ARALIK (M ²)	İLAN
Alt bant	₺32.564 – ₺36.395	0
Orta bant	₺36.395 – ₺40.225	1
Üst bant	₺40.225 – ₺44.056	0

Bant dışı ilan (alt / üst) 0 / 1

Takdir / ilan medyanı -%6,0

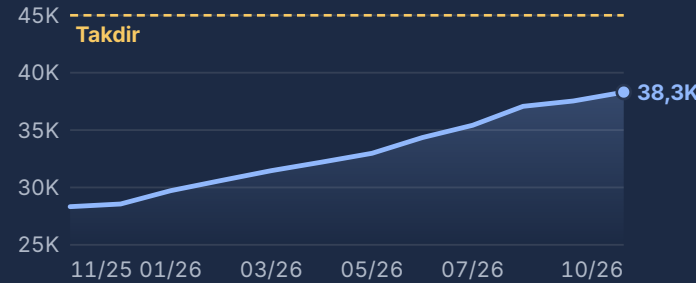
Alan 120 m²

Piyasa Değeri ₺5.400.000

- Bant segmentleri, min-maks aralığını üç eşit dilime böler; takdirin dilimi ve ilanların dilim dağılımı, takdirin piyasa yoğunluğuna göre nerede durduğunu gösterir.

BÖLGE ENDEKSİ (PROX) · 12 AY

2 ilan



VERİ DURUMU

Endeks kademesi

Mahalle

Veri tipi

Karma Veri

Veri dönemi

2026-10

Son güncelleme

26.10.2026

DÖNEMSEL DEĞİŞİM (ENDEKS)

UFUK	ÖNCEKİ	DEĞİŞİM
1 ay	₺37.530	+%2,1
3 ay	₺35.423	+%8,2
6 ay	₺32.218	+%18,9
12 ay	₺27.585	+%38,9

YILLIK ORTALAMA

YIL	ORT. M ²	Δ Y/Y	AY
2024	₺19.562	+%40,2	12
2025	₺25.330	+%29,5	12
2026	₺33.968	+%34,1	10

Pro X ProX m² Değerlendirmesi

Takdir edilen m² fiyat ₺45.000; bölge endeksi ₺38.310 (takdir +%17,5), bant içi konum %100. 2 güncel ilanın birim fiyat medyanı ₺47.872 (₺38.645 – ₺47.872); takdir medyanının %6,0 altında, ilanların 1 adedi takdirin altında. Takdir bölge bandının üstünde kalmaktadır; ilanların 0 adedi bandın altında, 1 adedi üstündedir. TCMB il konut birim fiyatı ₺42.593/m² (2026Q3); mahalle endeksi il ortalamasının %10,1 altındadır. 12 aylık seride endeks ₺28.325 seviyesinden ₺38.310 seviyesine +%35,3 değişmiş; 11 ay artış, 0 ay düşüş gözlenmiştir (tepe 2026-10: ₺38.310, dip 2025-11: ₺28.325). Son yarı dönem ortalaması ilk yarıya göre +%19,2; eğilim yükseliş.

Karma Veri

Dönem: 2026-10

Danışman takdiri

ARZ - TALEP DENGESİ

Talep baskın

2 sinyal

ENDEKS MOMENTUMU

+%19,2

son 6 / önceki 6

İLAN ÖRNEKLEMİ

2

1 mahalle · 1 ilçe

MAHALLE NÜFUSU

377

2.376 hane

ARZ · İLAN ÖRNEKLEMİ BİRİM FİYAT DAĞILIMI

2 ilan

İLAN ÖRNEKLEMİ

İlan sayısı	2 (mahalle 1 · ilçe 1)
Medyan birim fiyat	₺47.872
Çeyrekler (Q1 – Q3)	₺38.645 – ₺47.872
Min – maks birim	₺38.645 – ₺47.872
Ortalama alan	148 m ² (141 m ² – 155 m ²)
Takdirin altındaki ilan	1 / 2
İlan tarihleri	21.07.24 – 12.07.26

- Arz tarafı güncel ilan örneklemeyle temsil edilir: ilan sayısı, birim fiyat dağılımı ve takdirin altındaki ilan payı, alıcının karşılaştığı seçenek yoğunluğunu gösterir.

TALEP · NÜFUS YAPISI

NÜFUS YAPISI (TÜİK ADNKS)

Nüfus (TÜİK)	7.471
Erkek / kadın	3.480 / 3.991
Hane sayısı	2.376 · ort. 3,14 kişi
Yaş 0–14	1.617 · %21,6
Yaş 15–24	1.200 · %16,1
Yaş 25–44	2.009 · %26,9
Yaş 45–64	1.868 · %25,0
Yaş 65+	777 · %10,4

BÖLGE ENDEKSİ VS İLÇE M² SERİSİ

İLÇE SERİSİ KALİTESİ

Kaynak	ProX ilçe endeksi
Kapsam	2025-11 → 2026-10
Gözlem / model ayı	0 / 12
İlçe m ² (ilk → son)	₺43.068 → ₺53.804

ARZ - TALEP SİNYALLERİ

Endeks momentumu (6/6)	+%19,2
Seri değişimi (12 ay)	+%35,3
Takdirin altındaki ilan payı	%50
Bant genişliği	%35,3
Volatilité	26
Denge	Talep baskın · 2 sinyal

- Arz - talep dengesi sinyal sayımıdır: momentum, seri değişimi, net göç ve erime süresinden gerçek olanlar sayılır; tek sinyal "dengeli" okunur.

KONTROL LİSTESİ

- ☐ Endeks dönemi ile ekspertiz tarihi aynı ay mı?

Pro X ProX Arz - Talep Değerlendirmesi

Arz tarafında 2 güncel ilanlık örneklem (1 mahalle içi, 1 ilçe) bulunmakta; birim fiyat medyanı ₺47.872, aralık ₺38.645 – ₺47.872; ilanların 1 adedi takdirin altındadır. Talep tarafında mahalle nüfusu 7.471 (TÜİK ADNKS), 2.376 hane, ortalama hane 3,14 kişi; 25–44 yaş kuşağı nüfusun %26,9'ini oluşturmaktadır. Endeks momentumu +%19,2 (son yarı / ilk yarı); 12 aylık seri +%35,3. Arz - talep dengesi: talep baskın (2 sinyal). Resmî tapu satış adedi bu konum için henüz yayımlanmamıştır; erime süresi ve satış momentumu veri bağlandığında eklenir.

Karma Veri

Dönem: 2026 - 10

Konut

EMSAL SONUCU (t/m²)**₺43.259**

2 emsal · eşit ağırlık

EMSAL SONUCU × ALAN

₺5.191.080120 m²TAKDİR EDİLEN t/m²**₺45.000**

Emsal sonucuna göre +%4,0

Emsal düzeltme tablosu

Seçim beyan edilmedi: takdire en yakın ilanlar

Emsal	m ²	t/m ²	t/m ²	Ağırlık
E1 · ILAN-02 Çayeli Taşhane De Denize Sıfır Satılık 3+1 Daire	141	₺47.872	₺47.872	%50
E2 · ILAN-01 Satılık Fırsat Daire	155	₺38.645	₺38.645	%50

Düzeltilme yüzdeleri girilmedi; sonuç düzeltilmesiz emsal ortalamasıdır.

Birim değer bant içindeki yeri

Takdir: ₺45.000



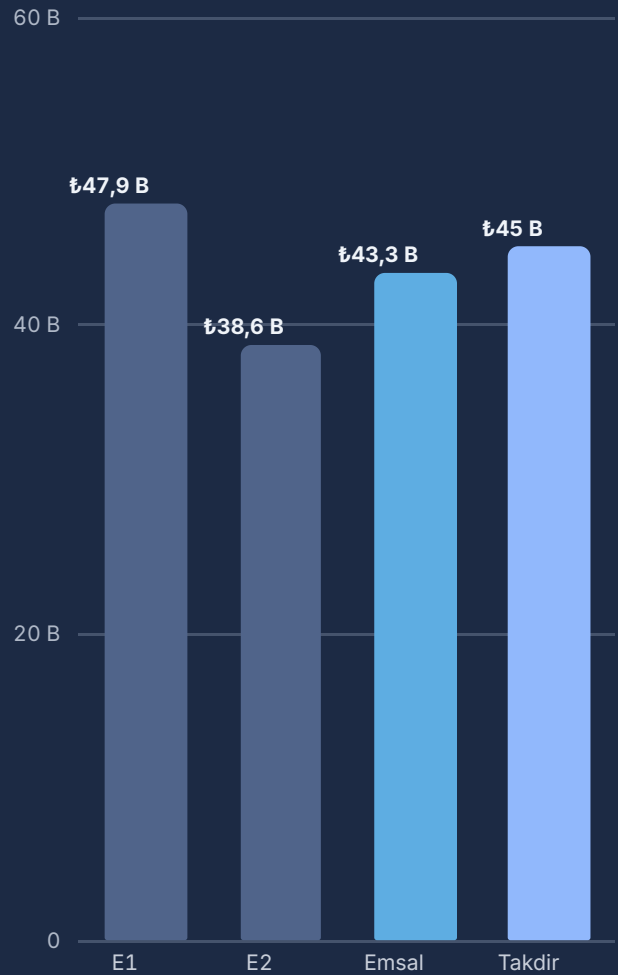
Emsal: ₺43.259

Emsal aralığı ₺38.645 – ₺47.872

Bölge bandı (ProX endeksi) ₺32.564 – ₺44.056

ProX tahmini (bölge) ₺38.310/m²

Güncel ilan örnekleme 2 ilan

Emsal bazında birim değer (t/m²)

Emsal analizi girdileri

Güncel ilan örnekleme 2 ilan, mahalle + ilçe

Emsal seçimi (danışman) Teyit bekliyor

Düzeltilme yüzdeleri Teyit bekliyor

Emsal ağırlıkları Teyit bekliyor

Manuel emsal (satış kaydı) Teyit bekliyor

Bölge fiyat bandı ₺32.564 – ₺44.056

Pro X Emsal Gözlemi

2 emsalin düzeltilmesiz eşit ağırlıklı ortalaması ₺43.259/m². Takdir edilen birim değer ₺45.000/m²; emsal sonucundan farkı +%4,0. Emsaller ₺38.645 ile ₺47.872 arasında dağılıyor.

Emsaller ProX ilan katmanından ya da danışman beyanından alınır; emsal üretilmez. İlan fiyatları pazarlık payı içerebilir.

EKSPERTİZ DEĞERİ

₺5.400.000₺45.000/m² × 120 m²

PROX TAHMİNİ (BÖLGE)

₺38.310/m²

Takdir, bölge tahmininden +%17,5

AĞIRLIKLI YÖNTEM SONUCU

Ağırlık beyanı yok

Yöntem sonuçları ve ağırlıklar

Yöntem	Dayanak	₺/m ²	Sonuç	Ağırlık
Pazar (emsal) yaklaşımı	2 emsal, düzeltilmesiz	₺43.259	₺5.191.080	
Gelir yaklaşımı (doğrudan kapitalizasyon)	kap. oranı %6,2	₺43.426	₺5.211.097	
Maliyet yaklaşımı	Uygulanmadı			

Yöntem ağırlıkları beyan edilmedi; yöntem sonuçları takdirin dayanağı olarak gösterilir.

Yöntem sonuçları ve takdir



Değer bandı

Takdir: ₺45.000

₺32.564

ProX: ₺38.310

₺44.056

Takdirin bant içindeki yeri

Bandın üstünde (%100)

Senaryo aralığı (±%10)

₺4.860.000 – ₺5.940.000

Uzlaştırma girdileri

Değer esası

Pazar Değeri

Uzlaştırma yöntemi

- Takdir = danışmanın birim değeri × alan; yöntem sonuçları takdirin dayanağıdır.
- Ağırlıklar beyan edildiyse ağırlıklı ortalama ayrıca gösterilir.
- ProX bölge tahmini yalnız kıyas içindir, takdirin yerine geçmez.
- Acil satış değeri beyan edilen indirim oranıyla bulunur.

Güncel ilan örnekleme

2 ilan · mahalle + ilçe

Medyan ilan birim fiyatı

₺43.259/m²

En düşük – en yüksek

₺38.645 – ₺47.872

Takdirin medyana göre farkı

+%4,0

Medyan ilan alanı

148 m²

Aynı mahalledeki ilan

1 / 2

İlan tarihleri

21.07.2024 – 12.07.2026

İlan fiyatları pazarlık payı içerir; örneklem endeks hesabından ayrıdır ve satış fiyatı değildir.

Pro X Uzlaştırma Gözlemi

Takdir edilen değer ₺5.400.000; 2 yöntem sonucu ile karşılaştırıldı. ProX bölge tahmini ₺38.310/m² yalnız kıyas içindir.

Takdir, danışmanın birim değeri × alan ile bulunur; yöntem sonuçları ve ağırlıklar takdirin dayanağıdır.

GENEL RİSK

31/100

Düşük

PUANLANAN BAŞLIK

8 / 9

gerçek gösterge

YÜKSEK / ORTA RİSK

1 / 1

≥70 / 45-69

DEPREM TEHLİKESİ

3

en yakın fay 97,7 km

Risk başlıkları (0 düşük · 100 yüksek)

1 başlık konut için özel

Deprem / fay

50 · Orta

tehlike 3 · fay 97,7 km

Trend

0 · Düşük

yıllık +%38,9

Güvenlik

29 · Düşük

güvenlik endeksi 71

Hukuki (takyidat)

15 · Düşük

takyidat yok (beyan)

Veri olmadığı için puanlanmayan: Bölge yatırım riski.

Fiyat oynaklığı

26 · Düşük

yıllık ±4,0 puan · 0/12 ay düşüş

Likidite (ilan derinliği)

78 · Yüksek

2 güncel ilan (ilçeyile)

Sosyoekonomik

37 · Düşük

işsizlik %7,3

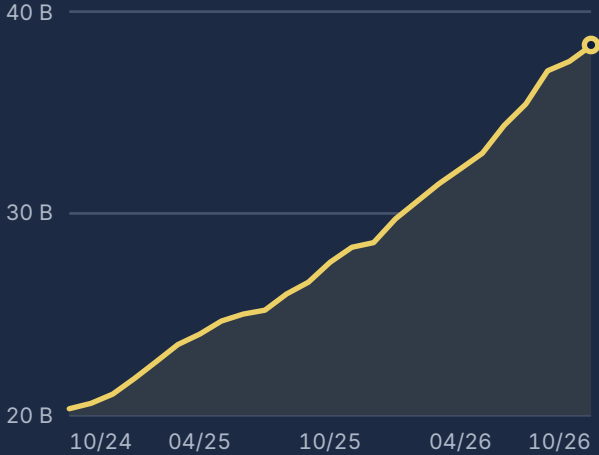
Yapı yaşı / yönetmelik

15 · Düşük

3 yaş · 2018 TBDY dönemi

Fiyat serisi ve oynaklık

2024-10 – 2026-10



En yüksek aylık artış +%4,6

En düşük aylık değişim +%0,8

Yıllıklandırılmış sapma ±4,0 puan

Deprem ve yapı stoku

Deprem tehlikesi 3

En yakın fay 97,7 km

İlçe yapı stoku (inşa dönemi)

1999 öncesi yapı %48

1999-2018 yapı %37

2018 sonrası yapı %15

Risk başlıklarının dayanağı

Fiyat serisi (oynaklık) 61 ay

Deprem tehlikesi 3

Güvenlik göstergesi Bağlı

İlan örnekleme (likidite) 2 ilan, mahalle + ilçe

Pro X Risk Gözlemi

8 risk başlığı gerçek göstergeyle puanlandı; eşit ağırlıklı genel risk 31/100 (düşük). Orta risk: deprem / fay. Yüksek risk: likidite (ilan derinliği). Düşük risk: fiyat oynaklığı, trend, güvenlik, sosyoekonomik, hukuki (takyidat), yapı yaşı / yönetmelik. 1 başlık veri olmadığı için puanlanmadı; düşük risk varsayılmadı. Puanlama kuralları sabit ve deterministiktir.

Puan yalnız bağlı veri ve danışman beyanından hesaplanır; deprem tehlikesi AFAD sınıfına, oynaklık son 12 aylık bölge serisine dayanır.

DEPREM TEHLİKESİ

3

Orta tehlike

FAY MESAFESİ

97,7 km

ZEMİN SINIFI

Beyan edilmedi

Zemin etüdü beyanı yok

BİNA YAŞI

3 yıl

TBDY 2018 dönemi

İlçe yapı stoku (inşa dönemi)

ÇŞİDB / TÜİK, ilçe



1999 öncesi (eski yönetmelik)	%48
1999 - 2018	%37
2018 sonrası (TBDY 2018)	%15

Konu yapı

Kategori	Konut · daire
Bina yaşı	3 yıl
Deprem yönetmeliği	TBDY 2018 dönemi
Yapı kullanma izni	Var
Kıyı ilçesi	Hayır

Tahliye ve acil erişim mesafeleri

Aktif fay hattı	97,7 km
En yakın hastane	14,9 km
Toplu ulaşım (tahliye)	11,5 km
Park / açık alan (toplanma)	3,9 km
Tehlike açıklaması	Orta

Sağlık ve acil durum altyapısı (ilçe)

Hastane	8
Hastane yatağı	1.000
Eczane	140
Aile hekimi	180
En yakın hastane	14,9 km
Metro istasyonu (ilçe)	0
İlçe altyapı skoru	57/100

Deprem güvenliği kontrol listesi

Deprem tehlike derecesi (AFAD)	3
Bina yaşı (yönetmelik dönemi)	3
Zemin sınıfı (zemin etüdü)	Teyit bekliyor
Yapı ruhsatı	Var
Yapı kullanma izni (iskân)	Var
Toplam kat sayısı	Teyit bekliyor
Yapı sınıfı	Teyit bekliyor
Fay mesafesi	Bağlı

Bu bölümün veri dayanağı

Bölge m ² endeksi	2026 - 10 · mahalle
Aylık fiyat serisi	61 ay
Fiyat bandı	₺32.564 - ₺44.056
Kira endeksi	61 ay

Yapı beyanları

Bulunduğu kat	2
Yapı ruhsatı var mı?	Var
Yapı kullanma izni (iskân) var mı?	Var

Pro X Deprem Değerlendirmesi

Rize / Çayeli için deprem tehlike derecesi 3 (Orta). İlçe yapı stokunun %48'i 1999 öncesi, %15'i 2018 sonrası inşa edilmiş. Konu yapı 3 yaşında, TBDY 2018 dönemi kapsamında. Değerlendirme AFAD Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve ilçe yapı stoku verisine dayanır; parsel ölçeğinde zemin etüdünün yerini tutmaz.

Tehlike derecesi AFAD verisidir; zemin sınıfı ve DASK danışman beyanıdır. Bu sayfa statik/yapısal değerlendirme yerine geçmez.

EKSPERTİZ DEĞERİ

₺5.400.000

₺45.000/m² × 120 m² · danışman takdiri

Takdir: ₺45.000

₺32.564

ProX: ₺38.310

₺44.056

BÖLGE YILLIK DEĞİŞİM

+ %38,9

ProX endeksi

BRÜT KİRA GETİRİSİ

%6,2

bölge kira endeksine göre

İLAN ÖRNEKLEMİ

2 ilan

güncel, mahalle + ilçe

GÖRÜNÜM

Olumlu

6 gösterge

Taşınmaz özeti

Konum	Yenipazar, Çayeli, Rize
Kategori / işlem	Konut · daire / Satılık
Ada / parsel	120 / 23
Alan (brüt / net)	120 m ² / 105 m ²
Oda / kat	2+1 · 2. kat
Bina yaşı	3 yıl
Yapı kullanma izni	Var
Mülkiyet	Kat mülkiyeti
Değer esası	Pazar Değeri
Takdir edilen birim değer	₺45.000/m ²
ProX tahmini (bölge)	₺38.310/m ²
Bölge bandı	₺32.564 – ₺44.056
Veri dönemi	2026 - 10

Değerlendirme dayanakları

Değeri destekleyen

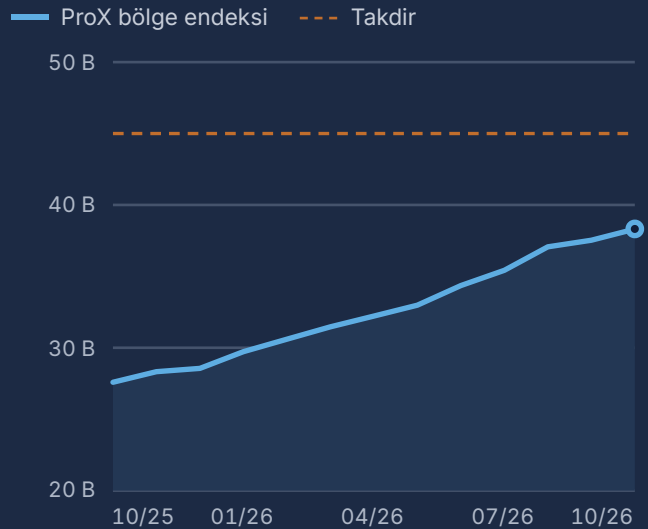
- Bina 3 yaşında · TBDY 2018 dönemi
- Yapı ruhsatı ve iskân mevcut (beyan)
- Asansör mevcut
- Otopark: Açık

Dikkat gerektiren

- Deprem tehlikesi 3; fay hattına 97,7 km
- İlçe yapı stokunun %48'i 1999 öncesi: kentsel dönüşüm baskısı
- İlçede 0 metro istasyonu, toplu ulaşım 11,5 km
- En yakın hastane 14,9 km (ilçede 8)

Bölge endeksi (₺/m²)

2025-10 – 2026-10



Pro X Nihai Değerlendirme

Konut taşınmaz için takdir edilen değer ₺5.400.000 (₺45.000/m² × 120 m²). ProX tahmini (bölge) ₺38.310/m²; takdir bundan +%17,5 ayrışıyor. Takdir, bölge bandının üstünde kalıyor. 6 göstergenin kural tabanlı sentezi "Olumlu" görünüm veriyor; yatırım tavsiyesi değildir.

Rapor tarihi 26.10.2026 · kaynak: ProX Emlak Endeksi ve danışman beyanı · ProX tahmini yalnız kıyas içindir; takdir danışmana aittir.

YER ALMAYAN HUSUS

16

Aşağıda gerekçesiyle listelendi

BEYAN EDİLMİYEN ALAN

14

Danışman formunda boş

VERİ / BELGE EKSİĞİ

2

0 veri katmanı · 2 belge

Eksik hususlar

Bölüm	Husus	Gerekçe
A4 Rapor Bilgileri & Kapsam	Ekspertiz amacı	Beyan edilmedi
A5 Hazırlayan & Kuruluş	Yetki / Belge No	Beyan edilmedi
C1 Tapu Kayıt Bilgileri	Yüzölçümü (m ²)	Beyan edilmedi
C7 Yerinde İnceleme	İnceleme tarihi	Beyan edilmedi
C7 Yerinde İnceleme	İncelemeyi yapan	Beyan edilmedi
C7 Yerinde İnceleme	İnceleme türü	Beyan edilmedi
E1 Emsal Karşılaştırma & Düzeltme Tablosu	Seçilen emsaller (ilan id / sıra)	Beyan edilmedi
E1 Emsal Karşılaştırma & Düzeltme Tablosu	Emsal düzeltme yüzdeleri	Beyan edilmedi
E5 Uzlaştırma & Nihai Değer Takdiri	Yöntem ağırlıkları (%; toplam 100)	Beyan edilmedi
H3 Beyan & İmza	Yetki / Belge No	Beyan edilmedi
EK-A EK-A Tapu Belgeleri	Ek belge / fotoğraf	Görsel yüklenmedi; ek sayfası basılmadı
EK-C EK-C Gayrimenkul Fotoğrafları	Ek belge / fotoğraf	Görsel yüklenmedi; ek sayfası basılmadı
Asgari hususlar	Aynı taşınmaz için son üç ekspertiz	Beyan edilmedi (UDES Ek-4 1-e)
Asgari hususlar	Son üç yıldaki alım-satım ve hukuki değişiklikler	Beyan edilmedi (UDES Ek-4 3-c)
Asgari hususlar	Acil (zorunlu) satış değeri	Beyan edilmedi (UDES Ek-4 7-b)
Asgari hususlar	Ruhsata aykırılık tespiti	Beyan edilmedi (UDES Ek-4 4-d)

Rapor kapsam denetimi

30 bölüm · 21 tam · 9 eksikli

A1	Kapak	Tam	A2	İçindekiler	Tam	A3	Yönetici Özeti	Tam
A4	Rapor Bilgileri	1 eksik	A5	Hazırlayan	1 eksik	A6	Varsayımlar	Tam
B2	Mahalle Analizi	Tam	B3	Demografi	Tam	B4	Ulaşım	Tam
B5	Harita	Tam	C1	Tapu Kayıt Bilgileri	1 eksik	C2	Takyidat	Tam
C4	Ruhsat	Tam	C5	Taşınmaz Özellikleri	Tam	C6	Yapı Teknik	Tam

Liste; açık bölümlerin zorunlu beyan alanları (kategoriyeye göre), bağlı veri katmanları ve yüklenen ek belgeler denetlenerek otomatik çıkarılır.

Rapor kapsam denetimi (devam)

30 bölüm · 21 tam · 9 eksikli

C7	Yerinde İnceleme	3 eksik	D1	Piyasa Analizi	Tam	D2	Fiyat Trendleri	Tam
D3	m ² Fiyat	Tam	D4	Arz - Talep	Tam	E1	Emsal Karşılaştırma	2 eksik
E5	Uzlaştırma	1 eksik	G1	Risk Değerlendirmesi	Tam	G2	Deprem	Tam
H1	Sonuç ve Görüş	Tam	H2	Raporda Yer Almayan Hususlar	Tam	H3	Beyan	1 eksik
EK-A	Tapu Belgeleri	1 eksik	EK-C	Gayrimenkul Fotoğrafları	1 eksik	EK-D	Veri Künyesi	Tam

Eksik hususların bölümlere dağılımı

C · Taşınmaz	<div></div>	4
Asgari rapor hususları	<div></div>	4
E · Değer Analizi	<div></div>	3
H · Sonuç & Ekler	<div></div>	3
A · Rapor Künyesi	<div></div>	2
B · Konum & Bölge	<div></div>	0

Rapor künyesi beyanları

4 alan

Rapor No	EKS-20261026-7805
Ekspertiz tarihi	26.10.2026
Rapor tarihi	26.10.2026
Değer esası	Pazar Değeri

Mevzuat ve standart dayanakları

- 1 IVS rapor yapısı referans alınmıştır; yaklaşım, değer esası ve yöntem ayrı bölümlerde verilir.
- 2 Beklenen asgari hususlar denetlenir; eksik kalanlar gerekçesiyle listelenir.
- 3 Değer esası raporda açıkça belirtilir; pazar değeri ile pazar kirası birbirinin yerine kullanılmaz.

Yöntem notu

- 1 Nihai değer danışmanın takdiridir; ProX göstergeleri karşılaştırma içindir.
- 2 Değer, ekspertiz tarihindeki piyasa koşullarını yansıtır.
- 3 Raporda yer almayan hususlar ayrı bölümde gerekçesiyle listelenir.

Veri katmanlarının durumu

Bölge m ² endeksi	2026-10 · mahalle
Aylık fiyat serisi	61 ay
Fiyat bandı	₺32.564 – ₺44.056
Kira endeksi	61 ay
Güncel ilan örnekleme	2 ilan, mahalle + ilçe
Deprem tehlikesi (AFAD)	3
Mesafe katmanı	Bağlı
Ulaşım / sağlık altyapısı	Bağlı
Demografi	Bağlı
Tapu satış serisi	Bağlı değil
TCMB konut fiyat endeksi	2026-09
Güvenlik göstergesi	Bağlı

Rapor asgari unsurları

2 / 7 tamam

Değer esası	Pazar Değeri
Ekspertiz tarihi	26.10.2026
Ekspertiz amacı	Teyit bekliyor
İnceleme türü	Teyit bekliyor
Raporu hazırlayan	Teyit bekliyor
Yetki / Belge No	Teyit bekliyor
Uzlaştırma gerekçesi	Teyit bekliyor

Liste; açık bölümlerin zorunlu beyan alanları (kategoriye göre), bağlı veri katmanları ve yüklenen ek belgeler denetlenerek otomatik çıkarılır.

EKSPERTİZ DEĞERİ

₺5.400.000

₺45.000/m² × 120 m²

EKSPERTİZ TARİHİ

26.10.2026

Rapor tarihi 26.10.2026

RAPOR NO

EKS-20261026-7805

Pazar Değeri

Bağımsızlık ve sorumluluk beyanı

- 1 Raporda yer alan tespit ve görüşler, ekspertiz tarihi itibarıyla elde edilebilen bilgilere ve raporu hazırlayanın mesleki değerlendirmesine dayanır.
- 2 Raporu hazırlayan ile taşınmaz, müşteri ve ilgili taraflar arasında tarafsızlığı etkileyecek bir çıkar ilişkisi yoktur; ücret, ulaşılan değere bağlıdır.
- 3 Rapor, ProX veri altyapısı ve uluslararası ekspertiz pratikleri referans alınarak hazırlanmıştır; eksik kalan hususlar gerekçesiyle "Raporda Yer Almayan Hususlar" bölümündedir.
- 4 Verisi olmayan alanlar raporda gösterilmemiş ya da eksik olarak listelenmiştir; hiçbir değer tahminle doldurulmamıştır. ProX hesapları deterministiktir, kaynakları EK-D Veri Künyesi'ndedir.
- 5 Raporu hazırlayan, rapordaki bilgilerin doğruluğundan ve özenle hazırlanmasından sorumludur; rapor yalnız belirtilen amaç ve kullanıcı için geçerlidir.

RAPORU HAZIRLAYAN

FARUK KORKMAZ

Emlak Veri Analisti

İmza / e-imza / kaşe

Tarih

İmza

İKİNCİ İNCELEYEN

Ad beyan edilmedi

İmza / e-imza / kaşe

Tarih

İmza

Rapor künyesi

Konum Yenipazar, Çayeli, Rize

Toplam sayfa 30

Ekler EK-D

Kuruluş

Kuruluş Nadas Bilgi İletişim.

Telefon 0212 771 11 12

E-posta destek@nadas.com.tr

Web nadas.com.tr

İmza öncesi kontrol

Değer esası Pazar Değeri

Ekspertiz tarihi 26.10.2026

İkinci inceleyen alanı isteğe bağlıdır; ad girilmediğinde imza kutusu boş kalır.

BAĞLI VERİ KATMANI

12 / 13

VERİ KADEMESİ

Karma Veri

DANIŞMAN BEYANI

16

dolü form alanı

EK GÖRSEL

0

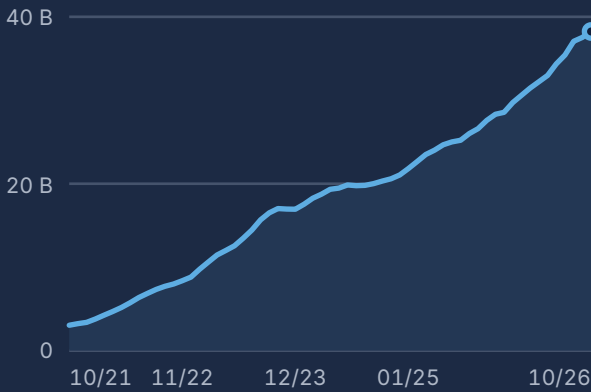
Değer: danışman takdiri

Veri katmanları

Veri katmanı	Durum	Kaynak	Dönem / tarih	Kayıt
Piyasa endeksi (m ² değeri)	Bağlı	ProX Emlak Endeksi	2026 - 10	
Aylık fiyat serisi	Bağlı	ProX Emlak Endeksi	2021 - 10 – 2026 - 10	61 ay
Kira serisi	Bağlı	ProX Emlak Endeksi	2021 - 10 – 2026 - 10	61 ay
Emsal ilanları	Bağlı	ProX ilan katmanı	26.10.2026	2 ilan
Deprem / fay	Bağlı	ProX veri sunucusu	26.10.2026	
Mesafe ve erişim	Bağlı	ProX veri sunucusu	26.10.2026	
Altyapı	Bağlı	ProX veri sunucusu	26.10.2026	
Demografi (ilçe/mahalle)	Bağlı	ProX veri sunucusu	26.10.2026	
Tapu satış serisi	Bağlı	ProX endeks	26.10.2026	12 kayıt
Makro (TCMB)	Bağlı	ProX veri sunucusu	2026 - 09	
Güvenlik	Bağlı	ProX veri sunucusu	26.10.2026	
Yakın çevre (POI) sayısı	Bağlı	ProX veri sunucusu	26.10.2026	
Yatırım göstergeleri	Bağlı değil			

Kullanılan seriler

61 ay

Satış endeksi (₺/m²)Kira endeksi (₺/m², aylık)

Kapsam ve uyarılar



%92

kapsam

Bağlı katman 12

Bağlı olmayan 1

● Mahallede 1 ilan var; aynı ilçe ve kategoriden ilanlarla tamamlandı.

Kademe: Saha Verisi = mahalle düzeyinde doğrudan gözlem; Karma Veri = ilçe/il düzeyinden türetilmiş referans.

Rapor girdilerinin durumu

Değer esası	Pazar Değeri
Ekspertiz tarihi	26.10.2026
Ekspertiz amacı	Teyit bekliyor
İnceleme türü	Teyit bekliyor

ProX hesabı deterministiktir: pazar yaklaşımında birim değer × alan, gelir yaklaşımında net gelir ÷ kapitalizasyon oranı, maliyet yaklaşımında arsa değeri + yapı maliyeti kullanılır. Endeks değerleri yalnız referanstır; nihai değer danışman takdididir.

Önemli bilgilendirme

Bu rapor SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme raporu değildir. Bu rapor fikir amacıyla kullanıcı isteği üzerine hazırlanmıştır.

Raporu hazırlayan



FARUK KORKMAZ

Emlak Veri Analisti

Ticaret yetki
belgesi

34-2026-001

Telefon

0212 771 11 12

E-posta

destek@nadas.com.tr

Web

nadas.com.tr

Firma bilgileri

Firma

Nadas Bilgi İletişim.

Vergi dairesi

Büyükçekmece

Vergi no

6270456624

KEP adresi

destek@nadas.com.tr

Adres

ARNAVUTKÖY/İstanbul

Rapor künyesi

Rapor no: EKS-20261026-7805

Rapor tarihi: 26.10.2026

Ekspertiz tarihi: 26.10.2026

Toplam sayfa: 30

Pro X ile hazırlanmıştır

Web sitesi için tarayın

