

2025



DEĞERLENDİRME RAPORU

NOVO PARK 4 KOCAELİ

DEĞERLENDİRME RAPORU

Rapor No:	DIV2025-006T
Değerleme Tarihi:	01.10.2025
Adres:	Altayçeşme Mahallesi Öz Sokak No:19,TRC Plaza, Kat:8 34843 Maltepe / İstanbul
Telefon:	+90 (216) 994 09 90
E-posta:	info@divissa.com.tr

1. GİRİŞ

Bu rapor, Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Fatih Mahallesi'nde bulunan Novo Park 4 projesindeki taşınmazın piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Değerlendirme, 03.10.2025 tarihinde yapılmış olup, rapor yalnızca belirtilen konutun piyasa değerini belirlemek amacı taşımaktadır.

Raporda yer alan tespitler ve değerlerin, herhangi bir yasal bağlayıcılığı bulunmamaktadır. Bu rapor, yalnızca ilgili taşınmazın tespiti ve değerlendirilmesi için kullanılmalıdır.

2. DEĞERLENDİRME YÖNTEMİ VE KAPSAM

Konutun değerlendirmesi, aşağıdaki yöntemler kullanılarak yapılmıştır:

- Karşılaştırma(Emsal) Yöntemi:** Benzer özelliklere sahip konutların satış fiyatları dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır.
- Gelir Yöntemi:** Kiralık gelir getiren gayrimenkuller için kira gelirleri ve mevcut kira oranları göz önünde bulundurularak hesaplamalar yapılmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Adres:	Fatih Mahallesi
İlçe/Şehir:	Başiskele/Kocaeli
Bina Yaşı:	0 - Devam Eden Proje
İnşaat Tipi:	Betonarme
Metrekare:	Brüt:66 m ² - Net:52 m ²
Kat Sayısı:	3 Blok 6 Kat / 3 Blok 5 Kat
Oda Sayısı:	2+1
Balkon Sayısı:	1
Isınma Sistemi:	Yerden Isıtma
Yapı Durumu:	Sıfır
Diğer Özellikler:	Spor Salonu, Kafe, Açık ve Kapalı Otopark, Güvenlik, Tenis Kortu, Açık Havuz, Dinlenme Alanları, Çocuk Oyun Parkı, Yürüyüş Yolu vb.

4. KONUM ANALİZİ

Adresin Özellikleri: Başiskele, sanayi ve üretim merkezi olmasının yanı sıra, lojistik açıdan da büyük öneme sahip konumda bulunmaktadır. Projenin ulaşım ağlarına ve otoyollara yakınlığı önem arz etmektedir. Sosyal alanlara ve şehir merkezine yakın bir lokasyondadır. AVM'ler, İl Emniyet Müdürlüğü, İzmit Otogar ve Kuzey Marmara Otoyolu'na ulaşımın kolay olduğu bir lokasyondadır. Bölgede güvenlik, altyapı ve çevre düzenlemeleri açısından herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Başiskele Sahile 2 km, Kocaeli Üniversitesi'ne 15 km, Outlet Center, 41 Burada AVM vb. lokasyonlara 4 km mesafededir.

Ulaşım İmkanları: Bölgede kara, deniz ve havayolu ile ulaşım bulunmaktadır. İzmit Otogar 12 km mesafededir. Ayrıca, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 1 saat/70km mesafededir.

5. DEĞERLENDİRME SONUCU

Yapılan karşılaştırmalı analizler, piyasa durumu ve fiziksel özellikler göz önünde bulundurularak, belirtilen konutun piyasa değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Değer

Bölgedeki benzer büyüklükte ve özellikteki konutların ortalama satış fiyatları göz önüne alındığında,

Ortalama m2	62 m ²
Min. Fiyat	55.000 TL/m ²
Maks fiyat	62.000 TL/m ²
Konutun piyasa değeri	3.410.000 TL 3.844.000 TL

Gelir Yöntemi ile Hesaplanan Değer

Konutun kira gelirleri göz önüne alındığında, bölgedeki kira fiyatları

Kira fiyatları	22.000 TL/ay - 25.000TL/ay
Yıllık kira geliri (yaklaşık)	264.000 TL - 300.000 TL

Bu değerlere dayanarak;

Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	264.000/0,07=3.771.428 TL
Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	300.000/0.07=4.285.714 TL
Konutun Değeri	3.771.428 TL -4.285.714 TL

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Sonuç olarak, belirtilen taşınmazın piyasa değeri 3.850.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın değeri belirlenirken, bölgedeki emlak piyasası, benzer konutların fiyatları ve taşınmazın fiziksel durumu göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.



 **divissa**