

2025



DEĞERLENDİRME RAPORU
GÜVEN CITY 2 ANTALYA

DEĞERLENDİRME RAPORU

Rapor No:	DIV2025-007
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, Antalya ili, Gazipaşa ilçesi, Pazarcı Mahallesi'nde bulunan Güven City 2 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:	Pazarcı Mahallesi
İlçe/Şehir:	Gazipaşa/Antalya
Bina Yaşı:	0 - Devam Eden Proje
İnşaat Tipi:	Betonarme
Metrekare:	Brüt:52 m ² -Net:45 m ²
Kat Sayısı:	10
Oda Sayısı:	1+1
Balkon Sayısı:	1
Isınma Sistemi:	Doğalgaz/Kombi
Yapı Durumu:	Sıfır
Diğer Özellikler:	Açık, Kapalı Yüzme Havuzu, Açık, Kapalı Spor Salonu, Sauna, Çocuk Oyun Alanı,

4. KONUM ANALİZİ

Adresin Özellikleri: Gazipaşa Devlet Hastanesine ve Gazipaşa Otogarı'na yakın mesafededir. Ayrıca Gazipaşa Tropical Park'a 1 km mesafededir. Projenin ulaşım ağlarına ve otobanlara yakınlığı önem arz etmektedir. Sosyal alanlara ve şehir merkezine yakın bir konumdur. Bölgede güvenlik, altyapı ve çevre düzenlemeleri açısından herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

• **Ulaşım İmkanları:** Gazipaşa-Alanya Havalimanı bölgeye 5km/11 dk mesafededir. Birçok Büyükşehirden bölgeye direkt uçuşlar bulunmaktadır. Ulaşım anlamında, ağırlıklı olarak karayolu ve havayolu alternatifleri bulunuyor

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,

Konum	Antalya- Gazipaşa
Ortalama m2	52 m²
Ortalama m ² fiyat aralığı	77.000TL/m² -84.000 TL/m²
Konutun piyasa değeri	4.04.0 TL - 4.368.000 TL

Gelir Yöntemi ile Hesaplanan Değer

Konutun kira gelirleri göz önüne alındığında, bölgedeki kira fiyatları

Kira fiyatları	20.000TL/ay - 24.000TL/ay
Yıllık kira geliri (yaklaşık)	240.000TL- 288.000 TL

Bu değerlere dayanarak;

Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	240.000/0,05=4.800.000 TL
Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	288.000/0.05=5.760.000 TL
Konutun Değeri	4.320.000 TL - 5.280.000 TL

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Sonuç olarak, belirtilen taşınmazın **piyasa değeri 4.700.000 TL** olarak belirlenmiştir. Taşınmazın değeri belirlenirken, bölgedeki emlak piyasası, benzer konutların fiyatları ve taşınmazın fiziksel durumu göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.



 **divissa**