

2025



DEĞERLENDİRME RAPORU

GÜVEN PLAZA ANTALYA

DEĞERLENDİRME RAPORU

Rapor No:	DIV2025-008
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 Plaza projesindeki taşınmazın piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Değerlendirme, 03.10.2025 tarihinde yapılmış olup, rapor yalnızca belirtilen ofisin 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

Ofisin değerlendirmesi, aşağıdaki yöntemler kullanılarak yapılmıştır:

- Karşılaştırma(Emsal) Yöntemi:** Benzer özelliklere sahip ofislerin 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 – Dış Cephe: Cam
Metrekare:	Brüt:80 m ² – Net:72 m ²
Kat Sayısı:	5
Oda Sayısı:	2+1
Balkon Sayısı:	-
Isınma Sistemi:	-
Yapı Durumu:	Sıfır
Diğer Özellikler:	Açık Otopark, Peyzaj Düzenlemeleri, Ses ve Isı Yalıtımı, Kamera Sistemi

4. KONUM ANALİZİ

Adresin Özellikleri: Plaza tabela değeri yüksek bir bölgede yer almaktadır. Mersin-Antalya yolu ile Uğur Mumcu caddesinin kesiştiği noktada bulunuyor. Sosyal alanlara ve şehir merkezine yakın bir konumdadır. Bölgede güvenlik, altyapı ve çevre düzenlemeleri açısından herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

• **Ulaşım İmkanları:** Plaza merkezi konumda bulunduğu için ulaşım kolay ve hızlıdır. 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 ofislerin ortalama satış fiyatları göz önüne alındığında,

Konum	Antalya- Gazipaşa
Ortalama m2	80 m²
Ortalama m ² fiyat aralığı	100.000TL/m² - 130.000 TL/m²
Konutun piyasa değeri	8.000.000 TL -10.400.000 TL

Gelir Yöntemi ile Hesaplanan Değer

Ofisin kira gelirleri göz önüne alındığında, bölgedeki kira fiyatları

Kira fiyatları	50.000TL/ay - 60.000TL/ay
Yıllık kira geliri (yaklaşık)	600.000 TL -720.000 TL

Bu değerlere dayanarak;

Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	600.000/0,07=8.571.428 TL
Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	720.000/0,07=10.285.714 TL
Konutun Değeri	8.571.428 TL - 10.285.714 TL

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Sonuç olarak, belirtilen taşınmazın **piyasa değeri 9.300.000 TL** olarak belirlenmiştir. Taşınmazın değeri belirlenirken, bölgedeki emlak piyasası, benzer konutların fiyatları ve taşınmazın fiziksel durumu göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.



 **divissa**