

2025



DEĞERLENDİRME RAPORU

NOVO PARK 2 YALOVA

DEĞERLENDİRME RAPORU

Rapor No:	DIV2025-005
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, Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, Kabaklı Köyü'nde bulunan Novo Park 2 projesindeki taşınmazın piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Değerlendirme, 01.10.2025 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:	Kabaklı Köyü
İlçe/Şehir:	Çiftlikköy/Yalova
Bina Yaşı:	0 - Devam Eden Proje
İnşaat Tipi:	Betonarme
Metrekare:	Brüt:50 m ² - Net:35 m ²
Kat Sayısı:	2
Oda Sayısı:	1+1
Balkon Sayısı:	1
Isınma Sistemi:	Yerden Isıtma
Yapı Durumu:	Sıfır
Diğer Özellikler:	Açık Otopark, Güvenlik, Açık Havuz, Dinlenme Alanları, Çocuk Oyun Parkı, Yürüyüş Yolu vb.

4. KONUM ANALİZİ

Adresin Özellikleri: Çiftlikköy, Yalova'nın gelişmekte olan, yatırım alan ve yüksek talep gören bölgesidir. Bölgede güvenlik, altyapı ve çevre düzenlemeleri açısından herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

Ulaşım İmkanları: Novo Park 2 Osmangazi köprüsüne 15dk mesafede yer almaktadır. Çiftlikköy merkeze 7km, Yalova merkeze 11km yakınlıktadır. Avrasya OSB alanı projeye 5dk 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	50 m ²
Min. Fiyat	39.000 TL/m ²
Maks fiyat	45.000 TL/m ²
Konutun piyasa değeri	1.950.000 TL - 2.250.000 TL

Gelir Yöntemi ile Hesaplanan Değer

Konutun kira gelirleri göz önüne alındığında, bölgedeki kira fiyatları

Kira fiyatları	12.500 TL/ay -14.000TL/ay
Yıllık kira geliri (yaklaşık)	150.000 TL - 168.000 TL

Bu değerlere dayanarak;

Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	150.000/0,07=2.142.857 TL
Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	168.000/0,07=2.400.000 TL
Konutun Değeri	2.142.857 TL - 2.400.000 TL

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Sonuç olarak, belirtilen taşınmazın **piyasa değeri 2.200.000 TL** olarak belirlenmiştir. Taşınmazın değeri belirlenirken, bölgedeki emlak piyasası, benzer konutların fiyatları ve taşınmazın fiziksel durumu göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.



 **divissa**