

2025



DEĞERLENDİRME RAPORU

NOVO PARK 1 ÇANAKKALE

DEĞERLENDİRME RAPORU

Rapor No:	DIV2025-004
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, Çanakkale ili, Çan ilçesi, Etili Köyü'nde bulunan Novo Park 1 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:	Etili Köyü
İlçe/Şehir:	Çan/Çanakkale
Bina Yaşı:	0 - Devam Eden Proje
İnşaat Tipi:	Betonarme
Metrekare:	Brüt:50 m ² - Net:42 m ²
Kat Sayısı:	2
Oda Sayısı:	1+1
Balkon Sayısı:	1
Isınma Sistemi:	Yerden Isıtma
Yapı Durumu:	Sıfır
Diğer Özellikler:	Otopark, Güvenlik, Açık Havuz, Ateş Çukuru, Barbekü Alanı, Çocuk Oyun Parkı

4. KONUM ANALİZİ

Adresin Özellikleri: Çan, Çanakkale'nin gelişmekte olan, yatırım alan ve yüksek talep gören bölgesidir. Novo Park 1 projesi Kaz dağlarına çok yakın konumdadır. Proje Çan'ın gelişen bölgesi Etili Köyü'nde bulunmaktadır. Bölgede güvenlik, altyapı ve çevre düzenlemeleri açısından herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

Ulaşım İmkanları: Marmara Ring Otoyolu üzerinde stratejik bir konumda bulunmaktadır.

Çevredeki Önemli Noktalar: Etili Aile Sağlık Ocağı, Çan Devlet Hastanesi, Etili Köyü Anaokulu, Etili İlkokulu ve Ortaokulu, Çan Anadolu Lisesi, Eti Bakır Maden Tesisi (Yeni Açılıyor.)

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	30.000 TL/m ²
Maks fiyat	35.000 TL/m
Konutun piyasa değeri	1.500.000 TL - 1.750.000 TL

Gelir Yöntemi ile Hesaplanan Değer

Konutun kira gelirleri göz önüne alındığında, bölgedeki kira fiyatları

Kira fiyatları	11.000 TL/ay- 14.000 TL/ay
Yıllık kira geliri (yaklaşık)	132.000 TL - 168.000 TL

Bu değerlere dayanarak;

Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	132.000/0,07=1.885.714 TL
Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	168.000/0,07=2.400.000 TL
Konutun Değeri	1.885.714 TL - 2.400.000 TL

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Sonuç olarak, belirtilen taşınmazın piyasa değeri 1.870.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın değeri belirlenirken, bölgedeki emlak piyasası, benzer konutların fiyatları ve taşınmazın fiziksel durumu göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.



 **divissa**