

2025



DEĞERLENDİRME RAPORU

EGE YAPI BATIŞEHİR

1+1

DEĞERLENDİRME RAPORU

Rapor No:	DIV2025-009
Değerleme Tarihi:	07.10.2025
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, İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Göztepe Mahallesi, Batışehir 1. Caddesi No:184 adresinde bulunan Batışehir projesindeki taşınmazın piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Değerlendirme, 07.10.2025 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:	Bağcılar ilçesi, Göztepe Mahallesi, Batışehir 1. Caddesi, No:184
İlçe/Şehir:	Bağcılar/İstanbul
Bina Yaşı:	11
İnşaat Tipi:	Betonarme
Metrekare:	Brüt:79,27 m ² Net:50,31 m ²
Kat Sayısı:	26
Oda Sayısı:	1+1
Balkon Sayısı:	1
Isınma Sistemi:	Merkezi Isıtma
Yapı Durumu:	Sıfır
Diğer Özellikler:	Açık, Kapalı Yüzme Havuzları, Koşu Parkurları, Oteller, Koşu Parkurları, Açık Hava Spor Alanları, Okullar, Alışveriş Merkezleri

4. KONUM ANALİZİ

Adresin Özellikleri: Bağcılar, İstoç Ticaret Merkezi'nin yanında bulunan proje ulaşım akslarına çok yakın konumdadır. Taşınmaz, hastane, eğitim ve alışveriş merkezleri gibi önemli sosyal altyapı alanlarına yakın konumda yer almaktadır. Bölgede güvenlik, altyapı ve çevre düzenlemeleri açısından herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

• **Ulaşım İmkanları:** Tem Oto Yolu, İstanbul Havalimanı, Göztepe ve Mahmutbey metro istasyonlarına gidiş-dönüş shuttle servisi

• **Çevredeki Önemli Noktalar:** İstoç, Mall Of İstanbul, Deposit Outlet Mall, ArenaPark Avm Masko Mobilya Kenti, Okul ve Hastaneler

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	79,27 m ²
Min. Fiyat	90.000 TL/ m ²
Maks fiyat	120.000 TL/m ²
Konutun piyasa değeri	7.134.300 TL - 9.512.400 TL

Gelir Yöntemi ile Hesaplanan Değer

Konutun kira gelirleri göz önüne alındığında, bölgedeki kira fiyatları

Kira fiyatları	35.000 TL/ay - 40.000TL/ay
Yıllık kira geliri (yaklaşık)	960.000 TL - 1.020.000 TL

Bu değerlere dayanarak;

Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	420.000/0,05=8.400.000 TL
Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı=Konut Değeri	480.000/0.05=9.600.000 TL
Konutun Değeri	8.400.000 TL - 9.600.000 TL

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Sonuç olarak, belirtilen taşınmazın piyasa değeri 8.600.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın değeri belirlenirken, bölgedeki emlak piyasası, benzer konutların fiyatları ve taşınmazın fiziksel durumu göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.



 **divissa**