



Örnek Emlak Ofisi

GAYRİMENKUL DANIŞMANI

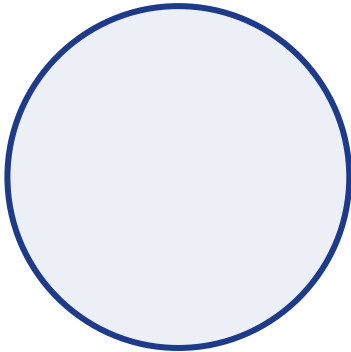
DEĞERLEME VE PAZAR ANALİZİ

Portföy Pazar Analizi

Antalya · Muratpaşa · Fener · Daire · 3+1 · 120 m² · Satıcı Sunumu

BU RAPOR NE İÇİN HAZIRLANDI

Gayrimenkulünüzün pazardaki yerini belirlemek için son 2 ayın 38 karşılaştırılabilir ilan kaydı ile yapay zekâ destekli değerlendirme modeli birlikte kullanılarak mülkünüze özel hazırlanmıştır. Kayıtlar mahalle içi örneklem içinden seçilmiş yakın dönem karşılaştırılabilir ilan verileridir.



Ayşe Örnek

Gayrimenkul Danışmanı · Örnek Emlak Ofisi

TEMSİLİ VERİLERLE HAZIRLANMIŞ ÖRNEKTİR — gerçek bir mülke veya danışmana ait değildir. Bu bölüm sizin tanıtımınızla dolar: rapor profilinizde ad, ofis logosu ve iletişim bilgilerinizi bir kez tanımlarsınız.

Telefon +90 5xx xxx xx xx

E-posta ornek@ofisiniz.com

Web ofisiniz.com

YÖNTEM

Bu rapor nasıl hazırlandı?

Değerleme iki bağımsız katmandan oluşur. Birincisi, bölgedeki geçmiş ilan verileriyle eğitilmiş fiyat tahmin modeli: konum, alan, oda sayısı, bina yaşı ve çevredeki erişim noktaları girdi olarak kullanılır.

İkincisi, yakın dönem karşılaştırılabilir ilan kayıtları. Model değeri emsallerden bağımsız hesaplanır; emsal fiyatları model sonucunu değiştirmez, tahmini açıklayan tarihsel piyasa kanıtı olarak sunulur.

Emsal taraması zaman merdiveniyle yürütülür: önce son 1 ayın mahalle içi ilanları; yeterli örnek yoksa pencere 2-3 aya, gerektiğinde ilçe içinde en fazla 5 km'ye genişletilir.

Örnekler önce **eşleşme bandına** (mahalle, oda, kat grubu, yaş kovanı, alan uyumu), sonra benzerlik puanına göre seçilir. Kaynak kimlikleri anonim tutuldu; rapor anında portala canlı sorgu yapılmadı.



PORTFÖY PAZAR ANALİZİ

Gayrimenkulünüz

Antalya / Muratpaşa / Fener · Konut · Daire

ODA 3+1	BRÜT ALAN 120 m²	KAT 3 / 8	BİNA YAŞI 7
AİDAT ₺ 1.850	SİTE İÇİNDE Evet	BANYO 2	EŞYA DURUMU Eşyasız

MODEL DEĞERLEMESİ

₺ 5.850.000

Değer bandı ₺ 5.200.000 – ₺ 6.500.000 · 48.750 ₺/m²

MODEL GÜVENİ

Yüksek Güven

MÜLK SAHİBİ BEKLENTİSİ

₺ 6.400.000

Model değerine göre +%9,4

KİRA VE AMORTİSMAN

TAHMİNİ AYLIK KİRA

₺ 32.500

YILLIK BRÜT GETİRİ

%6.7

TAHMİNİ AMORTİ SÜRESİ

15 yıl

FİYAT KARARI

DANIŞMAN LİSTE FİYATI ÖNERİSİ

₺ 5.950.000

Model değerine göre +%1,7

Asansör

Balkon

Otopark

Danışman notu

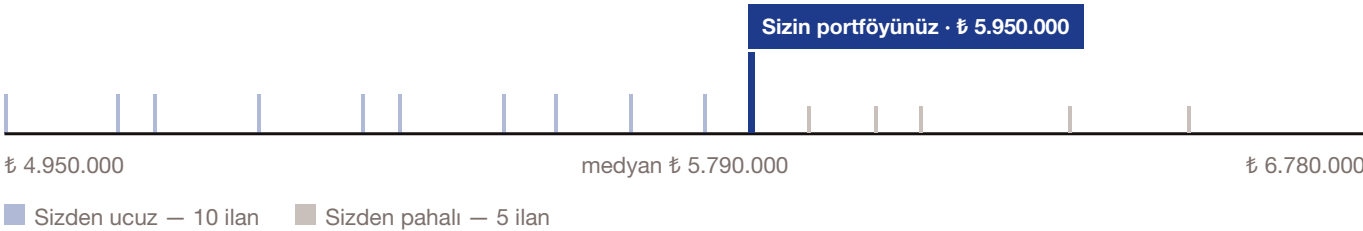
TEMSİLİ VERİLERLE HAZIRLANMIŞ ÖRNEKTİR. Geniş balkonlu, site içinde; okul ve günlük ihtiyaç noktalarına yürüme mesafesinde.



YAKIN DÖNEM İLAN DAĞILIMI

Pazardaki Yeriniz

Mahalle içi örneklem içindeki 16 yakın dönem ilan kaydı fiyat ekseninde. Her çentik bir kayıt; kalın çizgi danışman önerisi.



PAZARDAKİ SIRA

11 / 16

M² BİRİM FİYATINIZ

49.583 ₺

EMSAL M² MEDYANI

47.900 ₺

FİYAT MERDİVENİ

Pazara Çıkış Yaklaşımı

HIZLI SATIŞ

₺ 5.320.000

Talebi hızlandırmaya yönelik alt fiyat yaklaşımı.

DENGELİ PİYASA

₺ 5.850.000

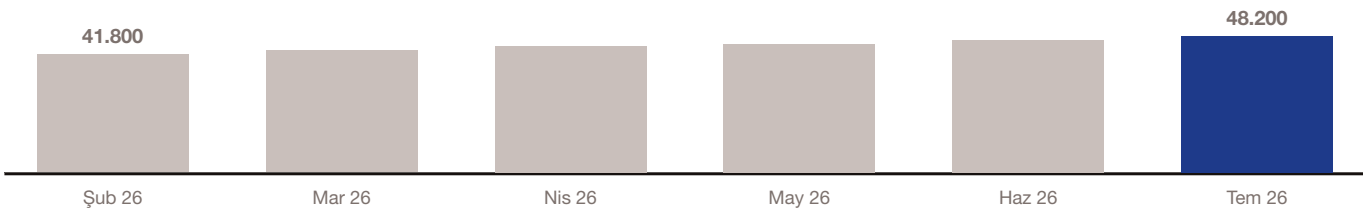
Modelin merkez piyasa tahmini.

SABIRLI SATIŞ

₺ 6.420.000

Daha uzun fiyat testi yaklaşımı.

İLÇE FİYAT SEYRİ



Aylık medyan ₺/m² · Aylık medyanlar ilan karmasındaki değişimden etkilenebilir; tutarlar nominal TL'dir.

Mahalle içi örneklem · Son 2 ay penceresi · Veri dönemi 05.06.2026 - 01.08.2026 · Örneklem tarihi 01.08.2026



EMSALLER · 1 / 2

Yakın Dönem Piyasa Örnekleri

Veri tabanındaki yakın dönem anonim ilan kayıtlarından mülkünüzle en çok örtüşen örnekler, ucuzdan pahalıya sıralanmıştır.

Anonim Emsal 1

1

3+1

112 m²

2. kat

9 yaş

250 m

6 gün önce kaydedildi

Aynı mahalle · Aynı oda sayısı

₺ 5.150.000

45.982 ₺/m²

[Yakın eşleşme](#)

Anonim Emsal 2

2

3+1

118 m²

4. kat

7 yaş

150 m

12 gün önce kaydedildi

Aynı mahalle · Aynı oda sayısı

₺ 5.480.000

46.441 ₺/m²

[Birebir eşleşme](#)

Anonim Emsal 3

3

3+1

124 m²

3. kat

6 yaş

400 m

21 gün önce kaydedildi

Aynı mahalle · Aynı oda sayısı

₺ 5.690.000

45.887 ₺/m²

[Yakın eşleşme](#)

Dönem içi %-4,2

İlan fiyatları gerçekleşmiş satış fiyatı değildir; pazarlık ve mülkün fiili durumu sonucu değiştirebilir.

Kayıtlar üretim anındaki veri tabanı görüntüsüdür ve güncel ilan durumunu garanti etmez; rapor anında portala canlı sorgu yapılmaz.



EMSALLER · 2 / 2

Yakın Dönem Piyasa Örnekleri

Anonim Emsal 4

4

3+1

121 m²

5. kat

8 yaş

550 m

17 gün önce kaydedildi

Aynı mahalle · Aynı oda sayısı

₺ 5.890.000

48.678 ₺/m²

[Yakın eşleşme](#)

Anonim Emsal 5

5

3+1

129 m²

2. kat

10 yaş

700 m

34 gün önce kaydedildi

Aynı mahalle · Aynı oda sayısı

₺ 6.120.000

47.442 ₺/m²

[Geniş eşleşme](#)

Dönem içi %-2,1

Anonim Emsal 6

6

3+1

132 m²

6. kat

5 yaş

900 m

40 gün önce kaydedildi

Aynı mahalle · Aynı oda sayısı

₺ 6.380.000

48.333 ₺/m²

[Geniş eşleşme](#)

İlan fiyatları gerçekleşmiş satış fiyatı değildir; pazarlık ve mülkün fiili durumu sonucu değiştirebilir.

Kayıtlar üretim anındaki veri tabanı görüntüsüdür ve güncel ilan durumunu garanti etmez; rapor anında portala canlı sorgu yapılmaz.



ANONİM FİYAT SIRALAMASI

Pazar Sıralaması

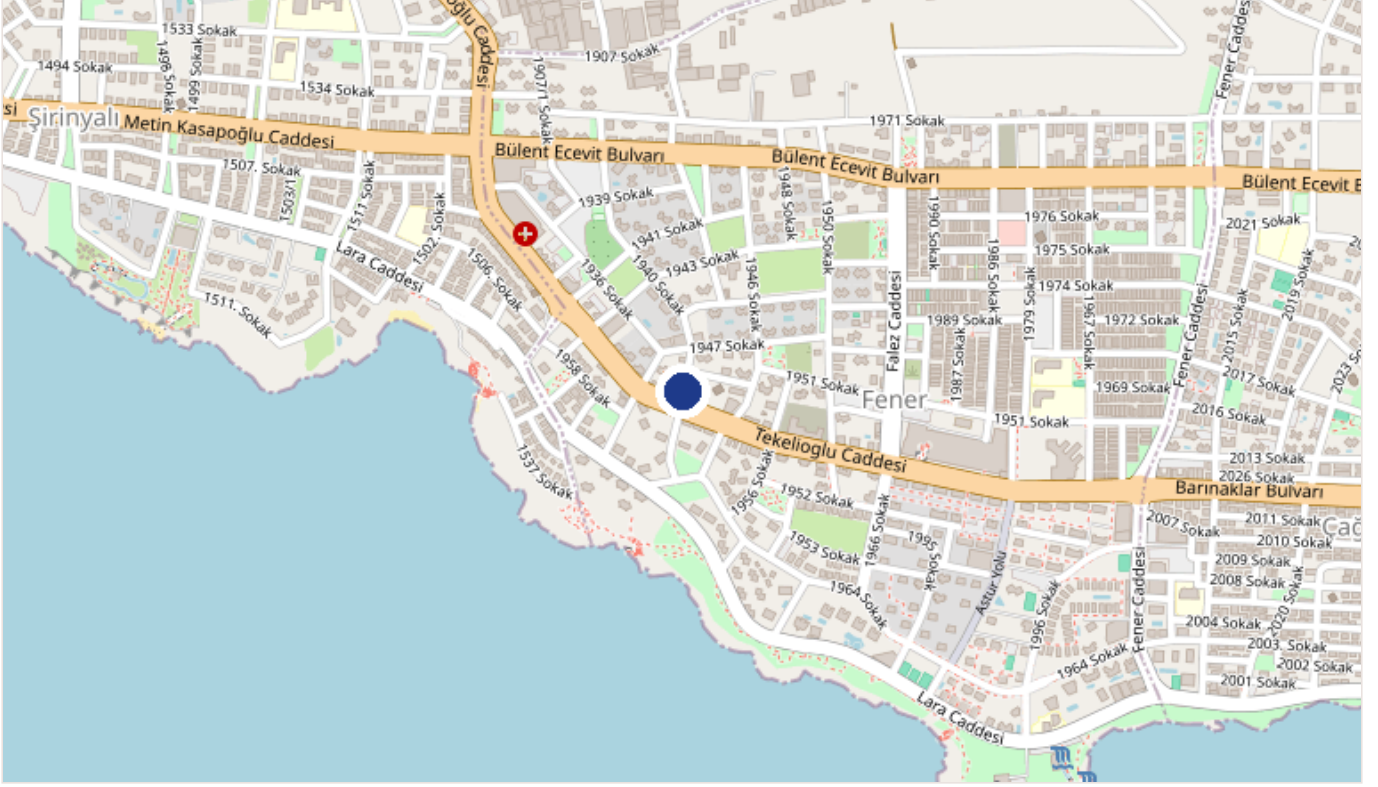
Seçilen emsaller ve portföyünüz ucuzdan pahalıya tek tabloda. Vurgulu satır sizin konumunuzdur.

#	KARŞILAŞTIRMA	ALAN	ODA	BENZERLİK	M ² FİYATI	FİYAT
1	Anonim emsal 1	112 m ²	3+1	%91	45.982 ₺	₺ 5.150.000
2	Anonim emsal 2	118 m ²	3+1	%93	46.441 ₺	₺ 5.480.000
3	Anonim emsal 3	124 m ²	3+1	%88	45.887 ₺	₺ 5.690.000
4	Anonim emsal 4	121 m ²	3+1	%84	48.678 ₺	₺ 5.890.000
5	Danışman önerisi	120 m²	3+1	Portföy	49.583 ₺	₺ 5.950.000
6	Anonim emsal 5	129 m ²	3+1	%78	47.442 ₺	₺ 6.120.000
7	Anonim emsal 6	132 m ²	3+1	%74	48.333 ₺	₺ 6.380.000

Sıralama ilan fiyatlarına göre; gerçekleşmiş satış bedelleri değildir. Kaynak kimlikleri anonim tutulur; başlık, portal ve iletişim bilgileri rapora alınmaz.

KONUM

Çevre ve Erişim Görünümü



Muratpaşa - Fener

© OpenStreetMap katkıda bulunanlar

● Mülk ● Otobüs durağı ● Market ● AVM ● Diğer

DENİZE UZAKLIK

800 m

EN YAKIN AVM

1,4 km

OTOBÜS DURAĞI

200 m

MARKET

250 m

Çevre mesafeleri ve sayımlar açık kaynak harita verisine dayanır



SONUÇ

Piyasa merkeziyle uyumlu bir konum

Danışman önerisi, 16 karşılaştırılabilir ilan fiyatı içinde 11. sırada yer alıyor. 10 örnek daha düşük, 5 örnek daha yüksek fiyatlı; emsal medyanına göre %2,8 yukarıda.

38 aday içinden 6 en benzer örnek seçildi.

Öneri birim fiyatı emsal medyanının %3,5 üzerinde.

Örnekleme son 2 ayın mahalle içi ilanlarıyla sınırlı tutuldu.

PLAN

Mülke Özel Pazarlama Planı

✓ Profesyonel fotoğraf ve video çekimi

✓ İlan portallarında yayın ve görünürlük çalışması

✓ Ofis ve danışman ağıyla paylaşım

SINIRLAR

Yöntem ve Yasal Açıklama

Bu analiz, ilan verileriyle çalışan otomatik tahmin modeli ve veri tabanındaki anonim yakın dönem ilan örnekleriyle hazırlanmıştır. Rapor üretiminde portala canlı durum sorgusu yapılmaz. İlan fiyatları gerçekleşmiş satış fiyatı değildir; pazarlık, mülkün fiziksel/ hukuki durumu ve piyasa koşulları gerçek sonucu değiştirebilir.

Önemli: Bu çalışma yalnız bilgilendirme ve portföy pazarlama amacı taşır; resmî ekspertiz, SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme raporu, hukuki inceleme veya yatırım tavsiyesi değildir. Tapu, takyidat, imar, ruhsat ve yapısal durum doğrulaması içermez. Veri tabanı kayıtları güncel ilan durumunu veya satışı teyit etmez.

Rapor No: ED-FD625A · Oluşturma: 11.08.2026 · Veri dönemi: 05.06.2026 - 01.08.2026 · © Ev Değerle