

SATILIK KONUT ELEKTRONİK DEĞERLEME RAPORU



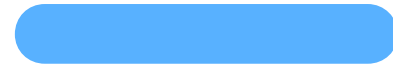
Rami AL KRAAD

Bu rapor Mohammad Alenezi adına hazırlanmıştır.

Adres: Denizgören Sok No 34 Akyazı Mah Ortahisar Trabzon

Parsel Bilgisi: Trabzon, Ortahisar, Akyazı/Konak Mahallesi, 293 Ada, 8 Parsel

Rapor Tarihi: 22.06.2026



Bu rapor, www.endeksa.com tarafından satış, saha çalışmaları ve internette yer alan verilere dayalı istatistiksel modelleme yöntemleri ile üretilmiştir ve sapmalar içerebilir. Raporda yer alan bilgiler ve tahminler, varsayımsal olup herhangi bir taahhüt veya kesinlik içermez. Bu kapsamda buradaki bilgiler ve tahminler, müşteri için sadece tavsiye niteliğinde olup öngörü amaçlıdır; herhangi bir şekilde www.endeksa.com veya müşteriler için hukuki bağlayıcılığı olamaz. Bu bilgi ve tahminlerin bir yatırıma veya ticarete konu edilmesi halinde www.endeksa.com herhangi bir sorumluluk üstlenmez.





Turyap Trabzon Temsilciliği

Turyap Trabzon
Temsilciliği



Rami AL KRAAD

+90 505 005 36 33

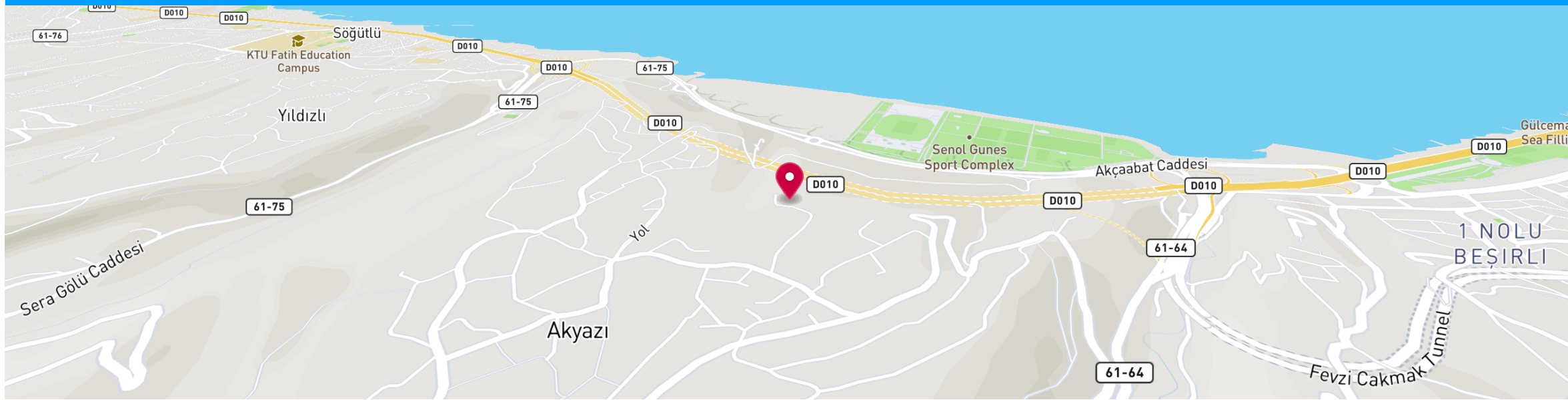
trabzonmeydan@turyap.com.tr

Hakkımda

Turyap Trabzon Temsilciliği olarak, Trabzon ve çevresindeki gayrimenkul ihtiyaçlarınıza profesyonel, güvenilir ve değer odaklı çözümler sunuyoruz. Sektördeki deneyimimiz ve geniş portföyümüzle, doğru gayrimenkulü doğru fiyatla buluşturmak için buradayız. Alım, satım ve kiralama süreçlerinizde her zaman yanınızdayız.

Sertifikalar





Konut Özellikleri



8+1



549 m²



0

Bölüm/Alan/Kat Bilgileri

Oda Sayısı	8
Salon Sayısı	1
Banyo Sayısı	6
Alan	549
Teras Alanı	0
Bahçe Alanı	530

Isıtma Sistemi

Yerden Isıtma	✓
---------------	---

Cephe Durumu

Kuzey	✓
Güney	✓
Doğu	✓
Batı	✓

Manzara

İstinat Duvarı	-
Yan Bina	-
Cadde/Sokak	-
Bahçe	✓
Şehir	✓
Göl	-
Deniz	✓
Boğaz	-
Doğa	✓

Bina Özellikleri

Bina

Konut Tipi	Müstakil	Bina Yaşı	3	Bina Kat Sayısı	3
Anayol Üzeri	-	Cadde Üzeri	-	Açık Otopark	✓
Site İçerisinde	-	Asansör	-	Kapalı Otopark	-
Spor Sahası/Salonu	-	Bina/Site Görevlisi	-	Açık Havuz	✓
Çocuk Oyun Parkı	✓	Güvenlik	-	Kapalı Havuz	-
Jeneratör	-	Isı Yalıtımı	✓	Klima	✓
Şömine	✓	Yapı Durumu	Standart	Kullanım Durumu	Boş

TAŞINMAZIN DEĞER/FİYAT ANALİZİ

30.500.000 ₺

Minimum Fiyat

Tahmini Satış Süresi: 0-3 Ay

Birim Fiyat: 55.556 - 68.306 ₺ /m²

32.250.000 ₺

Tahmini Piyasa Değeri

Tahmini Satış Süresi: 3-6 Ay

37.500.000 ₺

Maksimum Fiyat

Tahmini Satış Süresi: 6-12 Ay

Açıklama: Kullanıcı tarafından sağlanan bilgilere göre Endeksa tarafından önerilen Derin Piyasa Analizi Yöntemi ile raporlama yapılmıştır.

Pazardaki Değer Değişim Projeksiyonu

Bölgedeki Ortalama Pazarlama Süresi

4.5 Ay

Satılmayı Bekleyen Emsal Sayısı

16

Pazardaki Rekabet Durumu

Satıcı Pazarı

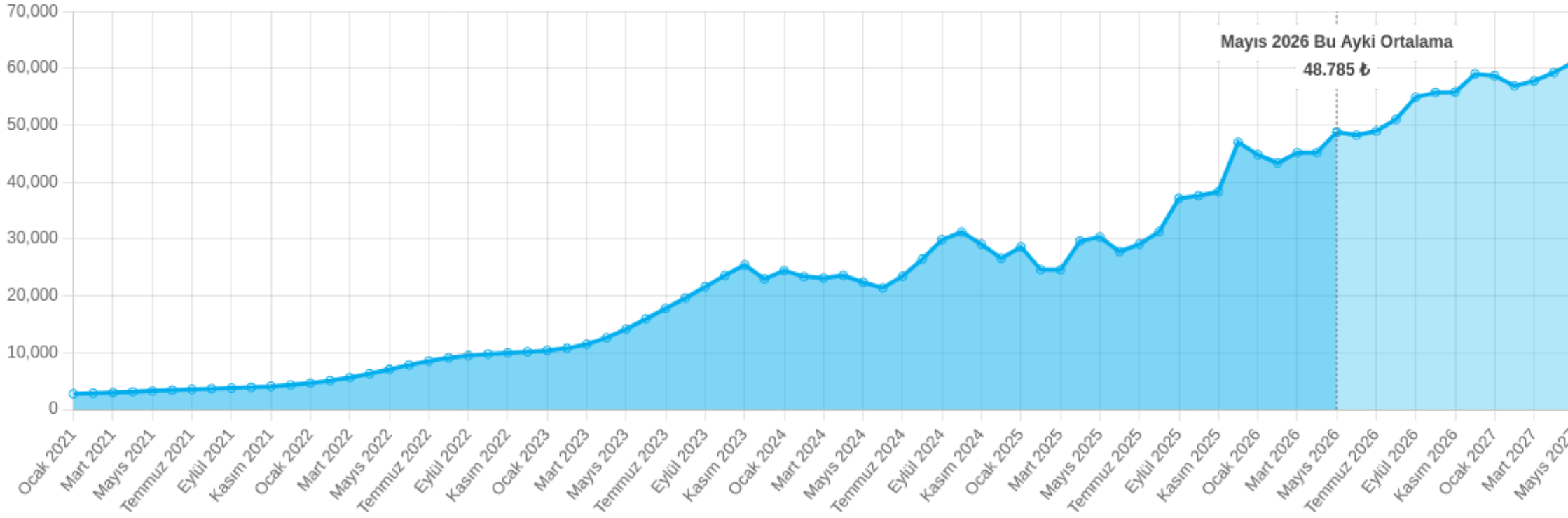
Güncel Emsal ilan Sayısı

5

Ortalama Fiyat Değişikliği

-

Trabzon, Ortahisar, Akyazı - Satılık Konut m² Birim Fiyatları



Değişim *

1 Yıllık

2 Yıllık

4 Yıllık

1 Yıl Sonra

Trabzon

% 60,79 ▲

% 117,98 ▲

% 522,65 ▲

% 25,20 ▲

* Belirtilen süredeki değişim miktarıdır.

Toplam Getiri **

1 Yıllık

2 Yıllık

4 Yıllık

1 Yıl Sonra

Trabzon

% 60,79 ▲

% 117,98 ▲

% 522,65 ▲

% 25,20 ▲

** Kira geliri de yansıtılarak hesaplanan getiri miktarıdır.

Değere Esas Bazı Emsaller

Mesafe (m)	Zaman (Gün)	Gayrimenkul Tipi	Mahalle	Bina Yaşı	Kat Segmenti	Toplam Kat	Alanı (m²)	Teras Alanı	Banyo Sayısı	Oda Sayısı	Değeri TL
100	210	Müstakil	Akyazı	1	Ayrık	3	451	99	6	8+1	24.360.000
150	30	Müstakil	Akyazı	2	Ayrık	3	451	99	6	8+1	26.100.000
550	60	Müstakil	Akyazı	-	Ayrık	2	610	-	4	6+1	28.710.000
950	60	Müstakil	Akyazı	2	Ayrık	3	532	116	3	6+1	21.750.000
950	180	Müstakil	Akyazı	-	Ayrık	4	400	-	4	5+2	20.880.000

Denizgören Sok No 34 Akyazı Mah Ortahisar Trabzon

Trabzon, Ortahisar, Akyazı/Konak , Ada 293, Parsel 8



Ada Parsel Bilgileri

Tapu Kaydı	Trabzon, Ortahisar, Akyazı/Konak		Mevki	-	
Ada/Parsel	293 / 8	Alan	530 m²	Pafta	G43a03b2a
Nitelik	Bir Adet Betonarme Tripleks Villa Ve Arsası.				

Rami AL KRAAD

+905050053633

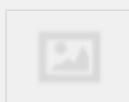
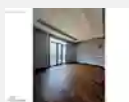
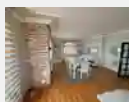
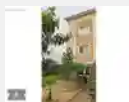
trabzonmeydan@turyap.com.tr



Uzun Zamandır Satılmayı Bekleyen Emsaller

Aşağıdaki emsal mülkler 3 aydan fazla süredir satışta olup hala alıcı beklemektedir.

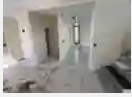
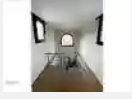
 Oda Sayısı  Bina Yaşı  Alan  Toplam Kat

	Akyazı'da Özel Bahçeli Mini Villa	15.000.000 ₺ 43.860 ₺/m ² 174 Gün					
	4+1		2		342		2
	Akyazı'da Satılık 6+1 Müstakil Villa, 450m ² , Deha Emlak	33.000.000 ₺ 54.098 ₺/m ² 253 Gün					
	6+1		0		610		2
	Trabzonspor'un Kalbinde Papara Park Ayağınızın Altında Villa	30.000.000 ₺ 54.446 ₺/m ² 174 Gün					
	8+1		2		551		3
	Trabzon'da Satılık Havuzlu Villa	60.000.000 ₺ 66.667 ₺/m ² 132 Gün					
	6+2		13		900		3
	Yaşam Emlak'tan Satılık Eşyalı Manzaralı Lüks Villa	26.500.000 ₺ 75.714 ₺/m ² 215 Gün					
	7+2		8		350		3
	Şehrin Zirvesinde, Mavinin Merkezinde Akyazı'da Satılık Villa	27.250.000 ₺ 77.857 ₺/m ² 104 Gün					
	6+1		4		350		3
	Akyazı'da Denizle Manzaralı Sıfır Satılık Villa	32.000.000 ₺ 80.000 ₺/m ² 170 Gün					
	5+2		0		400		4
	Akyazı'da Deniz Manzaralı Sıfır Satılık Villa	35.000.000 ₺ 87.500 ₺/m ² 182 Gün					
	5+2		0		400		4

Yakın Zamanda Pazara Girmiş Emsaller

Aşağıdaki emsal mülkler son 3 ay içerisinde pazara yeni girmiştir.

 Oda Sayısı  Bina Yaşı  Alan  Toplam Kat

	Akyazı'da Özel Bahçeli Mini Villa	 4+1	 2	 342	 2	15.000.000 ₺ 43.860 ₺/m ² 20 Gün
	Prestijli Yaşamın Yeni Adresi Akyazı Da Satılık Villa	 6+2	 0	 460	 4	24.500.000 ₺ 53.261 ₺/m ² 39 Gün
	Trabzonspor'un Kalbinde Papara Park Ayağınızın Altında Villa	 8+1	 2	 484	 3	30.000.000 ₺ 61.983 ₺/m ² 20 Gün
	Trabzon'da Satılık Havuzlu Villa	 6+2	 13	 900	 3	60.000.000 ₺ 66.667 ₺/m ² 17 Gün
	Akyazı'da Full Deniz Manzaralı Premium Yaşam Sizi Bekliyor...	 5+2	 0	 440	 4	31.000.000 ₺ 70.455 ₺/m ² 29 Gün

Taşınmazın Pazardaki Mevcut Emsaller Arasındaki Sıralaması

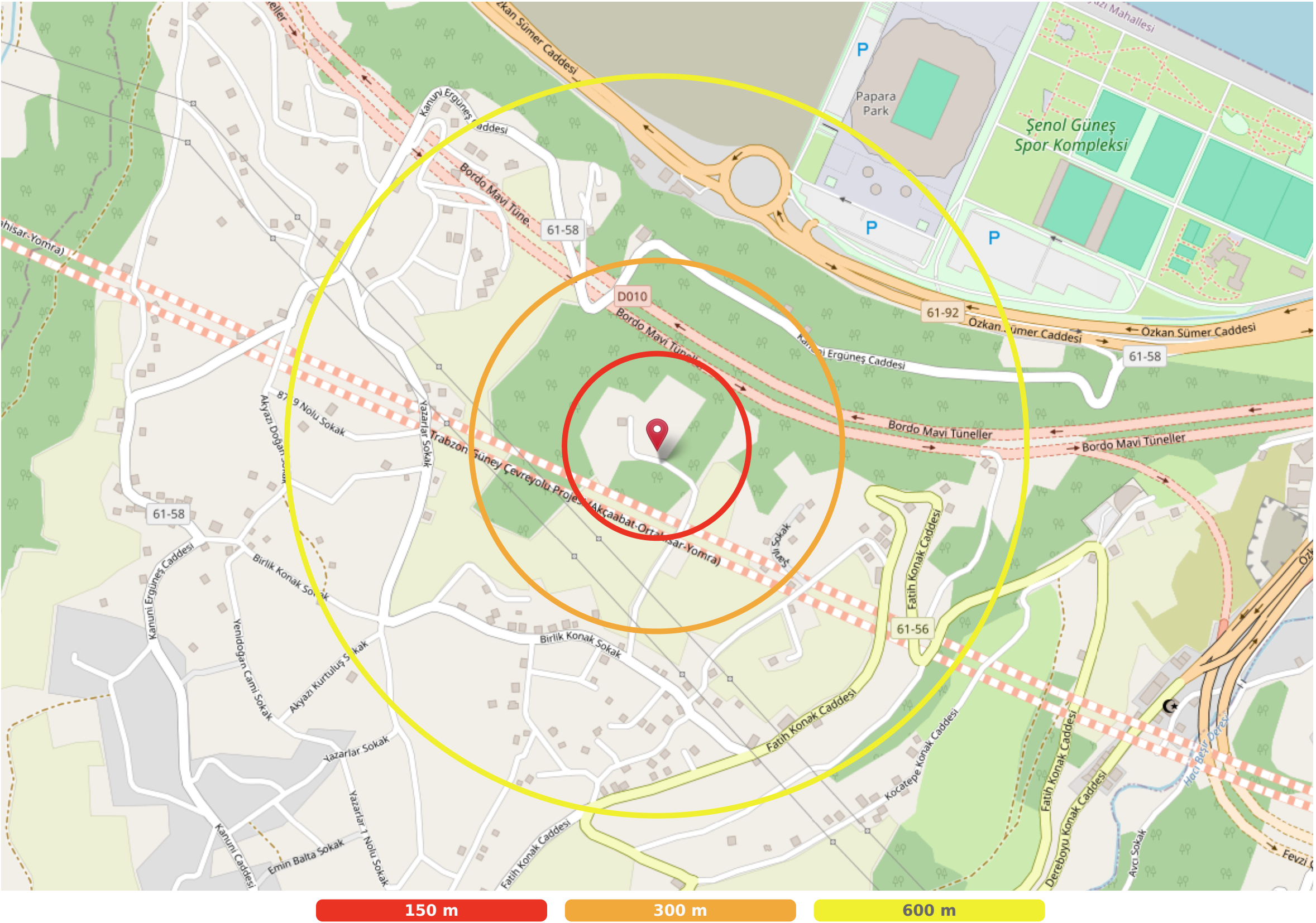
Mülkün m² birim fiyatına göre pazardaki diğer emsaller arasındaki konumu aşağıda yer almaktadır.

	Mesafe (m)	Zaman (Gün)	Gayrimenkul Tipi	Mahalle	Bina Yaşı	Toplam Kat	Alanı (m²)	Oda Sayısı	Değeri TL	m² Birim Fiyatı ₺
1	50	30	Müstakil	Akyazı	2	2	342	4 + 1	15.000.000	43.860
2	750	30	Müstakil	Akyazı	0	4	460	6 + 2	24.500.000	53.261
3	550	60	Müstakil	Akyazı	0	2	610	6 + 1	33.000.000	54.098
4	0	0	Müstakil	Akyazı	3	3	549	8 + 1	32.250.000	58.743
5	150	30	Müstakil	Akyazı	2	3	484	8 + 1	30.000.000	61.983
6	1950	30	Müstakil	Akyazı	13	3	900	6 + 2	60.000.000	66.667
7	1750	30	Müstakil	Akyazı	0	4	440	5 + 2	31.000.000	70.455
8	1500	60	Müstakil	Akyazı	8	3	350	7 + 2	26.500.000	75.714
9	1000	120	Müstakil	Akyazı	4	3	350	6 + 1	27.250.000	77.857
10	1450	180	Müstakil	Akyazı	0	4	400	5 + 2	32.000.000	80.000
11	1450	60	Müstakil	Akyazı	0	4	400	5 + 2	35.000.000	87.500

Demografi

	150m	300m	600m	Akyazı	Ortahisar	Trabzon
Toplam Nüfus (Kişi)	29	130	628	3.095	330.836	822.270
Baskın Yaş Grubu	65+	65+	65+	65+	65+	65+
Z Kuşağı (0-19)	6	29	137	675	89.296	204.154
Y Kuşağı (20-39)	7	36	175	865	94.909	222.260
X Kuşağı (40-59)	8	36	177	871	91.282	221.696
A+ SES* Oranı	6,67 %	5,43 %	5,25 %	5 %	7 %	5 %
A SES* Oranı	13,33 %	13,95 %	14,17 %	14 %	17 %	14 %
B SES* Oranı	30 %	29,46 %	29,62 %	30 %	29 %	24 %
C SES* Oranı	40 %	41,86 %	41,4 %	41 %	35 %	39 %
D SES* Oranı	10 %	9,3 %	9,55 %	10 %	12 %	18 %
Hane Geliri	48,369 ₺/Ay	48,369 ₺/Ay	48,369 ₺/Ay	48,369 ₺/Ay	52,845 ₺/Ay	42,992 ₺/Ay
Kişi Başı Gelir	15,863 ₺/Ay	15,863 ₺/Ay	15,863 ₺/Ay	15,863 ₺/Ay	17,037 ₺/Ay	14,488 ₺/Ay
Kişi Başı Gider	12,695 ₺/Ay	12,695 ₺/Ay	12,695 ₺/Ay	12,690 ₺/Ay	15,084 ₺/Ay	12,995 ₺/Ay
Konut	22 Ad.	99 Ad.	477 Ad.	2.354 Ad.	187.336 Ad.	647.630 Ad.
İşyeri	3 Ad.	11 Ad.	55 Ad.	273 Ad.	28.378 Ad.	70.503 Ad.

*SES: Sosyo Ekonomik Statü



Kişi Başına Tüketim Harcamaları ₺/Ay

	150m	300m	600m	Akyazı	Ortahisar	Trabzon
Gıda Harcaması	1619	1619	1619	1619	2369	2531
Alkol, Sigara ve Tütün	249	249	249	249	350	347
Giyim ve Ayakkabı	675	675	675	675	795	661
Konut ve Kira	2810	2810	2810	2810	3653	3476
Mobilya, Ev Aletleri ve Ev Bakım Hizmetleri	754	754	754	754	883	751
Sağlık	306	306	306	306	351	289
Ulaşım	3377	3377	3377	3377	3634	2673
Haberleşme	470	470	470	470	563	482
Eğitim ve Kültür	362	362	362	362	379	273
Eğitim Hizmetleri	338	338	338	338	288	168
Lokanta ve Oteller	1018	1018	1018	1018	1081	797
Çeşitli Mal ve Hizmetler	717	717	717	717	736	547

Nüfusa Göre Tüketim Harcamaları ₺/Ay

	150m	300m	600m	Akyazı	Ortahisar	Trabzon
Gıda Harcaması	46.951	210.470	1.016.732	5.010.805	783.750.484	2.081.165.370
Alkol, Sigara ve Tütün	7.221	32.370	156.372	770.655	115.792.600	285.327.690
Giyim ve Ayakkabı	19.575	87.750	423.900	2.089.125	263.014.620	543.520.470
Konut ve Kira	81.490	365.300	1.764.680	8.696.950	1.208.543.908	2.858.210.520
Mobilya, Ev Aletleri ve Ev Bakım Hizmetleri	21.866	98.020	473.512	2.333.630	292.128.188	617.524.770
Sağlık	8.874	39.780	192.168	947.070	116.123.436	237.636.030
Ulaşım	97.933	439.010	2.120.756	10.451.815	1.202.258.024	2.197.927.710
Haberleşme	13.630	61.100	295.160	1.454.650	186.260.668	396.334.140
Eğitim ve Kültür	10.498	47.060	227.336	1.120.390	125.386.844	224.479.710
Eğitim Hizmetleri	9.802	43.940	212.264	1.046.110	95.280.768	138.141.360
Lokanta ve Oteller	29.522	132.340	639.304	3.150.710	357.633.716	655.349.190
Çeşitli Mal ve Hizmetler	20.793	93.210	450.276	2.219.115	243.495.296	449.781.690

Önemli Konumlar

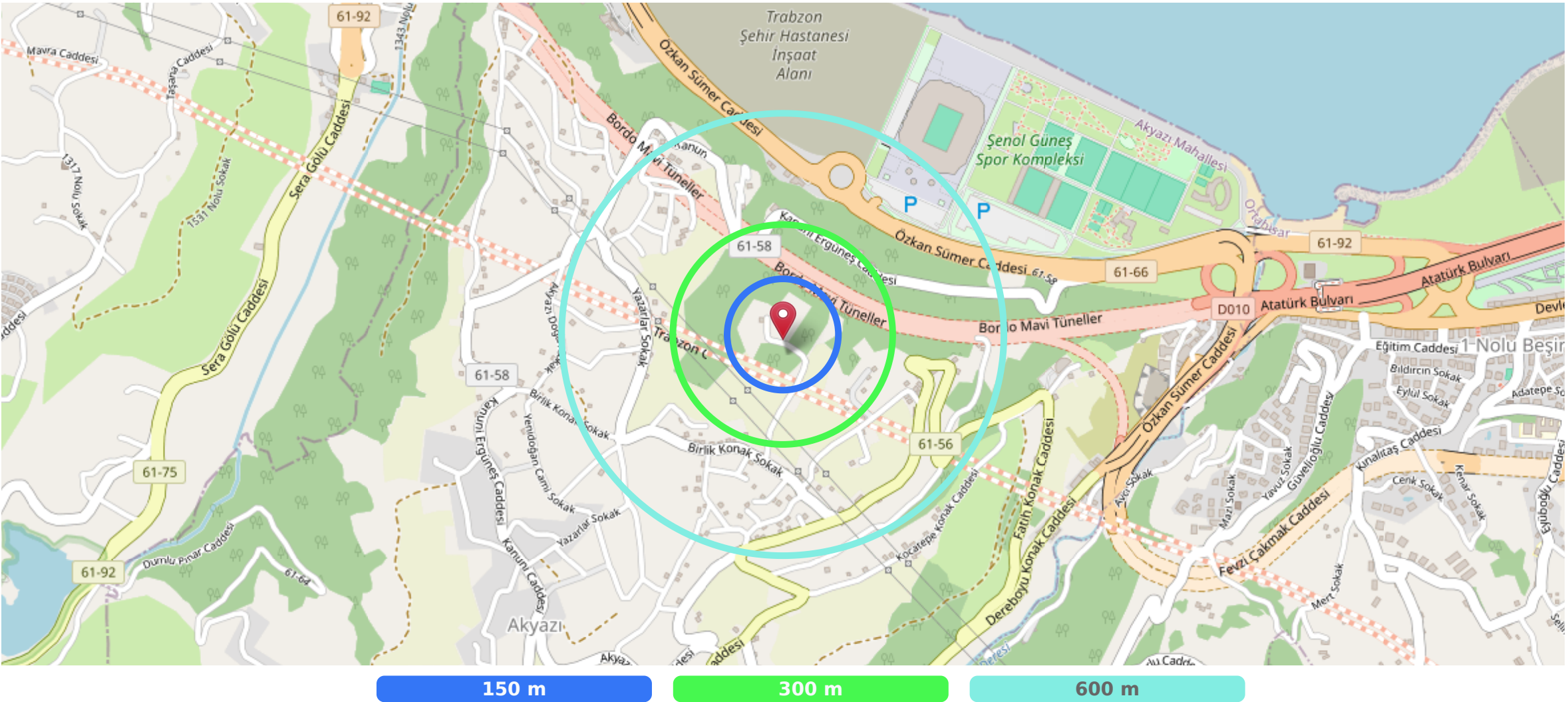
	500m	1000m	1500m	Akyazı	Ortahisar	Trabzon
Okul	-	-	-	2	361	1069
Sağlık	-	-	-	2	299	640
Yaşam	-	-	-	1	85	132
Ulaşım	-	4	28	156	2273	4818

Satılık Konut Bilgileri

	150m	300m	600m	Akyazı	Ortahisar	Trabzon
Ortalama Brüt Alan	293 m²	346 m²	408 m²	276 m²	148 m²	147 m²
Min. Mak. Birim Fiyat	44.698 - 51.401 ₺/m²	44.698 - 51.401 ₺/m²	46.373 - 62.118 ₺/m²	30.499 - 94.237 ₺/m²	21.582 - 59.091 ₺/m²	21.211 - 58.000 ₺/m²
Ortalama Birim Fiyat	47.695 ₺/m²	59.142 ₺/m²	60.110 ₺/m²	48.785 ₺/m²	33.857 ₺/m²	33.492 ₺/m²
Ortalama Fiyat	13.974.635 ₺	20.463.132 ₺	24.524.880 ₺	13.464.660 ₺	5.010.836 ₺	4.923.324 ₺
Amortisman/Geri Dönüş Süresi	-	-	-	-	17 Yıl	17 Yıl
Ortalama Pazarlama Süresi	-	-	-	117 Gün	69 Gün	70 Gün
Bir Ay Önceki Stok Adedi	-	1 Ad.	1 Ad.	17 Ad.	1.729 Ad.	3.220 Ad.
Stok Adedi	1 Ad.	1 Ad.	2 Ad.	15 Ad.	1.602 Ad.	3.937 Ad.
Önceki Döneme Göre Stok Değişimi	-	0 %	100 %	-12 %	-7 %	22 %

Kiralık Konut Bilgileri

	150m	300m	600m	Akyazı	Ortahisar	Trabzon
Ortalama Brüt Alan	-	-	170 m²	165 m²	131 m²	132 m²
Min. Mak. Birim Kira	-	-	90 - 101 ₺/m²	86 - 185 ₺/m²	114 - 284 ₺/m²	111 - 286 ₺/m²
Ortalama Birim Kira	-	-	96 ₺/m²	114 ₺/m²	162 ₺/m²	163 ₺/m²
Ortalama Fiyat	-	-	16.250 ₺	18.858 ₺	21.222 ₺	21.512 ₺
Ortalama Pazarlama Süresi	-	-	104 Gün	60 Gün	67 Gün	67 Gün
Bir Ay Önceki Stok Adedi	0 Ad.	0 Ad.	0 Ad.	0 Ad.	1.473 Ad.	2.790 Ad.
Stok Adedi	-	-	1 Ad.	11 Ad.	1.501 Ad.	2.687 Ad.
Önceki Döneme Göre Stok Değişimi	-	-	-	-	2 %	-4 %



Arazi Kullanım Haritaları (Trabzon, Ortahisar, Akyazı/Konak)

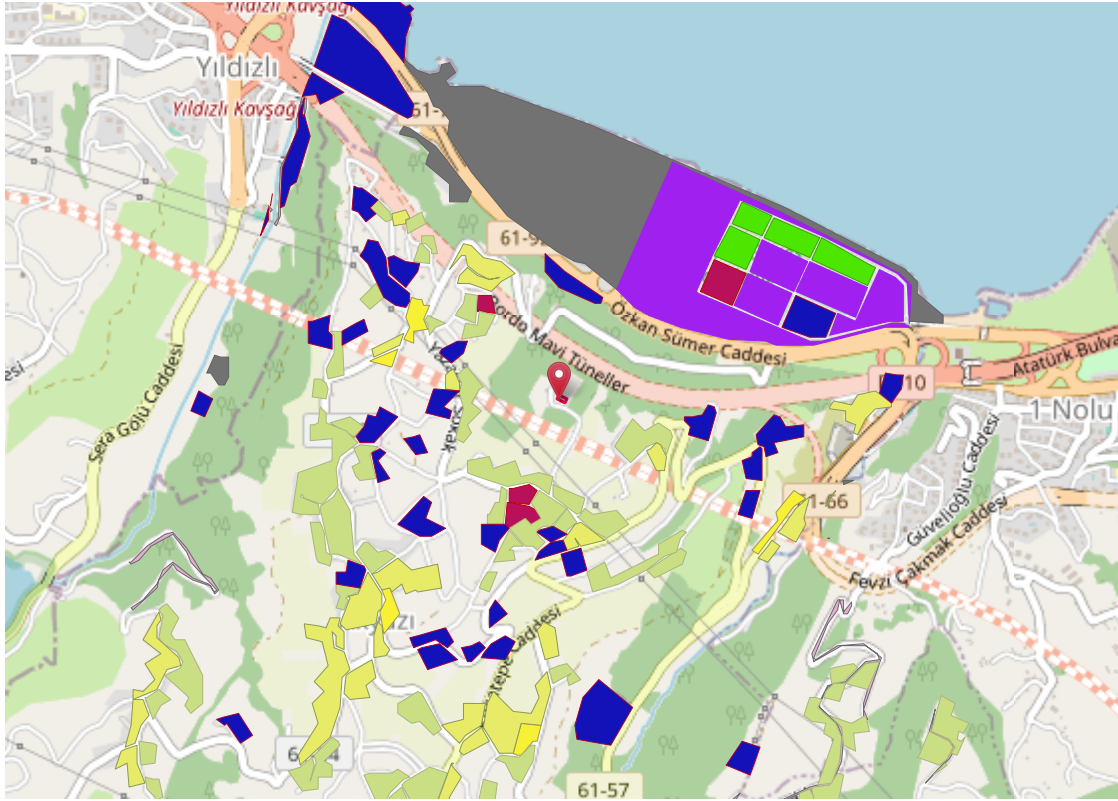
■ Maden Alanı ■ Spor Alanı ■ Su Toplama Alanı ■ Ulaşım Alanı ■ Arsa/Arazi Kullanımı
■ Yeşil Alan ■ Diğer (Endüstriyel, Ticari, Kamuya Açık, Askeri)

Konut Alanı Yoğunlukları:



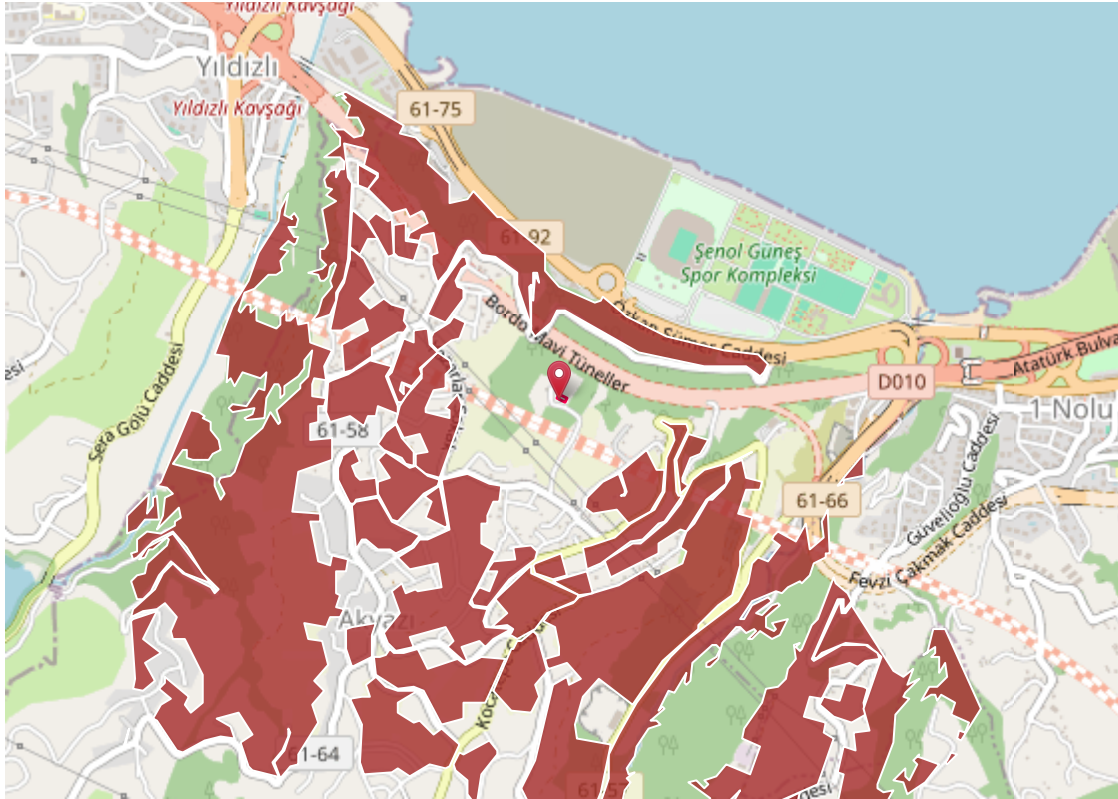
*Arazi Kullanım Durumu Harita Lejandı

Arazi Kullanım Durumu



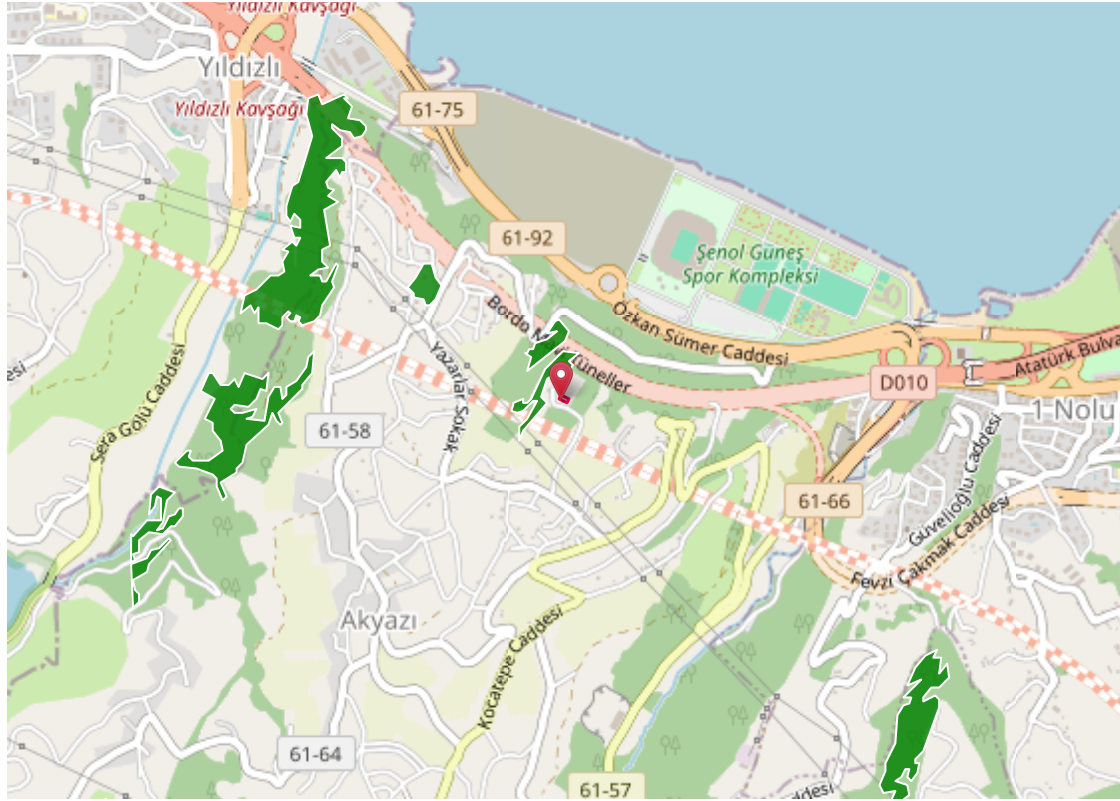
En yakın 10m

Tarım Alanları



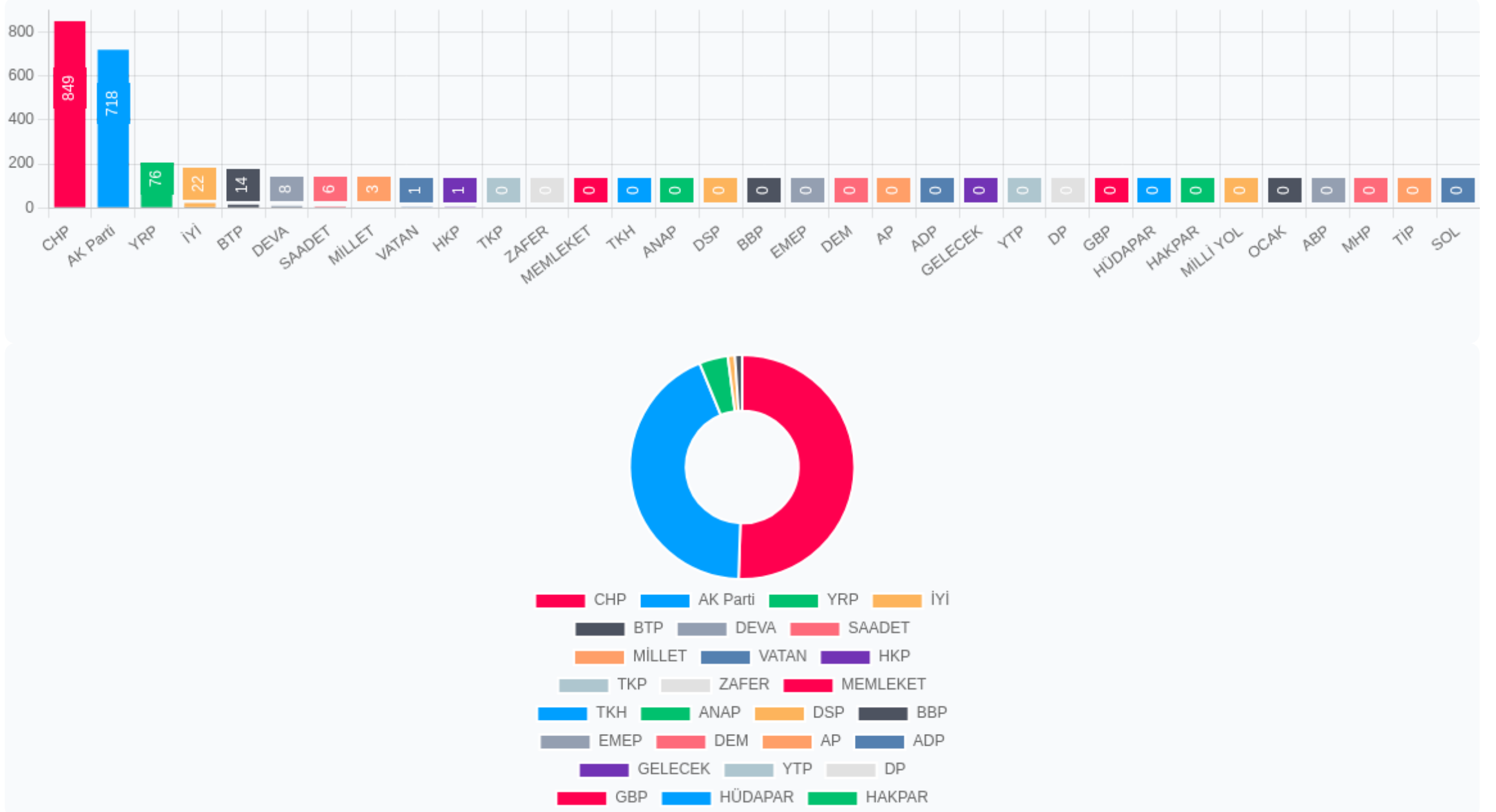
Arazi Kullanımı: Tarım Alanları

Ormanlık Alanlar



En yakın 46m

Trabzon Ortahisar Akyazı 2024 Yerel Seçim Belediye Başkanlığı



Trabzon Ortahisar Akyazı 2024 Yerel Seçim Belediye Meclis Üyeliği

