01 İnceleme Özeti

Yenimahalle 3+1 konutlar | Samsun / Atakum



Mimari illüstrasyon; incelenen ilanların fotoğrafı değildir.

İnceleme alanı	Kapsam
Konum ve tür	Yenimahalle / Atakum - Satılık 3+1 konut
Kaynak kayıtları	4 ilan; A, B ve C başlangıç grubunda
İnceleme tarihi	22 Ekim 2026
İnceleme yöntemi	İlan kayıtları üzerinden masa başı karşılaştırma

Kaynak verisi

İlan fiyatları ve ilan veren beyanları kaydedildi.

Teyit kapsamı

Saha, alan ölçümü ve belge incelemesi yapılmadı.

İşlem bilgisi

Gerçekleşmiş satış ve pazarlık bilgisi bulunmuyor.

Amaç

Seçim gerekçelerini, fiyat farklarını ve veri sınırlarını görünür kılmak.

Kayıtların halen satışta olduğu ayrıca teyit edilmemiştir. Bu çalışma, yerinde tamamlanmış bir müşteri değerleme raporu değildir.

02 Emsal Karşılaştırması

Benzerlikleri, farkları ve seçim gerekçelerini birlikte okuyoruz.

İnceleme başlığı	İlan A	İlan B	İlan C	İlan D*
İstenen bedel (TL)	5.600.000	7.000.000	5.100.000	4.750.000
Brüt / net alan (m²)	140 / 130	150 / 135	130 / 115	150 / 135
Kat / bina katı	2 / 5	5 / 7	1 / 4	3 / 7
Bina yaşı (beyan)	5	11-15	13	21-25
TL / net m²	43.077	51.852	44.348	35.185
Gruplama	İlk inceleme	İlk inceleme	İlk inceleme	Ayrı tutuldu

D kaydı neden ayrı tutuldu?

Açıklamasında dubleks kullanım var. Düşük birim fiyatı, başlangıç grubunun alt sınırı yapılmadı.

Neden karşılaştırmaya alındı?

A, B ve C aynı mahallede 3+1 olarak sunuluyor. Mikro konum, fiziksel durum ve belge bilgileri henüz eşleştirilmedi.

Karşılaştırmaya etkisi

Hiçbir ilana otomatik ağırlık veya yüzdesel düzeltme uygulanmadı. Kayıtlar, eşdeğer gayrimenkuller olarak kabul edilmedi.

Hesaplama temeli

İlan bedeli / beyan edilen net alan. Birim fiyatlar tam TL'ye yuvarlandı. Alan ve diğer özellikler bağımsız teyit edilmedi.

03 Ekonomik Değerlendirme

Talep, alternatifler ve kullanım koşullarını veri kapsamıyla okuyoruz.

Bölgesel talep

İlan fiyatı, alıcının o bedeli kabul ettiğini göstermez. Bu veri setinde gerçekleşmiş talep, satış hızı ve pazarlık oranı ölçülmedi.

Rakip seçenekler

Dört kaydın özellikleri birlikte incelendi. İlanlardaki konum ve manzara beyanları, yerinde teyit edilmiş özellik olarak kullanılmadı.

Kullanım ve maliyetler

Ekipman, teslim kapsamı ve fiziksel durum teyidi gerekiyor. Kira, gider ve boş kalma verisi bulunmadığından getiri hesabı yapılmadı.

Veri kalitesi: netleştirilecek üç başlık

A · Ekipman

Kombi takılı değil ifadesi ile kombili sistem alanı birlikte yer alıyor. Teslim kapsamı teyit edilmeli.

B · Manzara

Bulvar cephesi ve deniz manzarası beyanının fiyat üzerindeki ayrı etkisi belirlenemiyor.

C · Kat konumu

1. kat ve altında daire bulunduğu belirtiliyor. Kat ilişkisi sahada kontrol edilmeli.

İnceleme notu

D kaydında banyo sayısı anlatımı da tutarsız. Bu notlar kusur tespiti değil, bilgi doğrulama gündemidir.

04 Fiyatlandırma Görüşü

Gözlenen aralığı dayanakları ve sınırlarıyla açıklıyoruz.

GÖZLENEN İLAN BİRİM FİYAT ARALIĞI

43.077 - 51.852 TL / net m²

A, B ve C | Düzeltme uygulanmamış ilan fiyatları

Bu aralık neyi ifade eder?

Bölge ortalaması veya belirli bir konutun değer aralığı değildir. Pazarlama başlangıç fiyatı ve hedef satış bedeli önerilmedi.

Alan bazını eşitlemek

B: Brüt bazda 46.667 TL/m², net bazda 51.852 TL/m². Payda değiştiğinde sonuç değişir.

Fiyat farkını yorumlamak

B'nin net birim fiyatı A'dan yaklaşık %20,4 yüksek. Bu oran manzaranın kanıtlanmış fiyat etkisi değildir.

Fiyat görüşüne ilerlemek için gerekenler

Ek bilgi	Değerlendirmeye katkısı
Konutun ölçümü ve özellikleri	Karşılaştırma hedefini tanımlamak
Mikro konum ve fiziksel durum	Emsal farklarını açıklamak
Güncel teklif / işlem teyidi	İlan beklentisini işlem verisinden ayırmak
Teknik ve belge incelemesi	Çalışma koşullarını netleştirmek

Üç kayıt, bölgeyi temsil eden istatistiksel bir piyasa göstergesi üretmek için yeterli kabul edilmedi. Gelir, değer artışı ve satış süresi tahmini yapılmadı.

05 Takip ve Yol Haritası

İncelemeden sonraki adımlar ve veri kaynakları.

1 — 2 — 3 — 4

Bilgi teyidi
Ölçüm, saha ve belgeler

Emsal güncellemesi
Fiyat ve durum kontrolü

Pazarlama takibi
Talep ve geri bildirim

Yeniden inceleme
Koşullar ve yeni veriler

Takip edilecek göstergeler

Gösterge	Dönem	Sonuç
Görüntülenme	Kayıt oluşturulacak	Veri yok
Arama / mesaj	Kayıt oluşturulacak	Veri yok
Yer gösterimi	Kayıt oluşturulacak	Veri yok
Teklif	Kayıt oluşturulacak	Veri yok

Bu tablo bir takip planıdır. Gerçekleşmiş müşteri görüşmesi, teklif veya pazarlama sonucu bulunmuyor.

Kaynak kayıtları · bağlantılara tıklayın

A | Emlakjet / 19710742 →

B | Emlakjet / 19852387 →

C | daire.net / 88633 →

D | Emlakjet / 19531704 →

Erişim: 22 Ekim 2026. Kayıtlar değişebilir veya kaldırılabilir. Erişim, satıcıyla aktiflik ve fiyat teyidi yapıldığı anlamına gelmez. Alan, yaş, kat ve kullanım bilgileri ilan veren beyanıdır.

Gayrimenkulünüzü birlikte değerlendirelim · zahidassets.com