

Satılık Konut

Değerleme Raporu

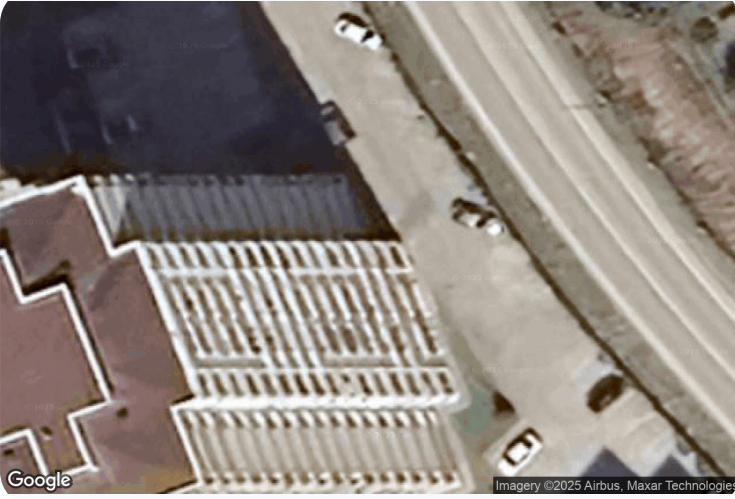


Daire

Adres: Çobanlı, Çobanlı Kümesi Küme Evleri No:28, 55200 Atakum/Samsun, Türkiye

Konum: Samsun / Atakum / Çobanlı

Rapor Tarihi: 30.11.2025



Önemli Uyarı

Gayrimenkul fiyat tahmin raporu, kullanıcının girdiği gayrimenkul verileri baz alınarak ve halka açık verileri kullanan yapay zeka araçları kullanılarak RE-OS.com tarafından üretilmiştir. Girilen verilere istinaden her bir rapor farklı değerler içerebilir. Sunulan bilgi ve tahminler hipotetik olup, yalnızca öngörü amaçlıdır. Herhangi bir garanti veya taahhüt teşkil etmez ve bir yatırım tavsiyesi içermez. Bu nedenle bu raporun içeriği hem RE-OS.com ve hem de kullanıcıları için yasal olarak bağlayıcı değildir. RE-OS.com, yapay zeka araçları ile kullanıcılarına ve onların müşterilerine fayda yaratmak amacıyla bu hizmeti sunmaktadır. Hizmetlerden sağlanan bilgi veya tahminlere dayalı olarak alınan kararlardan sorumlu değildir.



Sizin Adınız Soyadınız

Emlak Uzmanı



**Ofisinizin
Logosu**

İletişim Bilgileri



TELEFON

+90 (555) 555-5555



E-POSTA

test1@re-os.com



Çobanlı, Çobanlı Kümesi Küme Evleri No:28, 55200 Atakum/Samsun, Türkiye

Not: "-" belirtilmemiş bilgiyi gösterir

Enlem: 41.3245610128759 • Boylam: 36.2541126832366

Samsun / Atakum / Çobanlı

3+1
ODA145 m²
BRÜT ALAN2
BANYO

Bölüm/Alan/Kat

Brüt Alan	145 m ²
Alt Tür	Daire
Eşya Durumu	-
Oda Sayısı	3+1
Banyo Sayısı	2
Net Alan	128 m ²
Açık Alan	-

Manzara

Deniz Manzarası	✓
Park ve Yeşil Alan	-
Şehir Manzarası	✓
Yüzme Havuzu	-
Doğa Manzarası	✓
Boğaz Manzarası	-
Sokak Manzarası	-

Bina Özellikleri

Bina Yaşı (yıl)	9
Toplam Kat	15
Asansör	✓
Balkon	✓
Kullanım Durumu	Boş
Site İçinde	Evet
Kat Numarası	8

Isıtma

Merkezi Isıtma Kazanları (Doğalgaz)	✓	Kombi (Elektrikli)	-
Kombi (Doğalgaz)	-	Yerden Isıtma	-
Merkezi (Pay Ölçer)	-	Güneş Enerjisi	-
Merkezi Sistem	-	Isı Pompası	-
Soba (Kömür)	-	Klima	-

Otopark

Yok	-
Kapalı Otopark	✓
Açık Otopark	-
Garaj	-
Açık & Kapalı Otopark	-
Diğer	-



YAPAY ZEKA FİYAT TAHMİN ANALİZİ

✓ 90% Güven

₺ 4,950,000

Mevcut Satış Fiyatı

MIN MAKS
₺ 4,207,500 ₺ 5,692,500

34,138 ₺ m² başına

₺ 25,000

Mevcut Kira Fiyatı

MIN MAKS
₺ 21,250 ₺ 28,750

aylık

Gelecek Satış Tahminleri

3-6 Ay	₺ 5,125,000
6-12 Ay	₺ 5,350,000
Yıllık ROI	6.06%

Gelecek Kira Tahminleri

3-6 Ay	₺ 25,750 aylık
6-12 Ay	₺26,750aylık
m ² Başına Fiyat	34,138 ₺/m ²



Analiz Notu

Bu analiz yapay zeka, yerel piyasa trendleri, son satışlar, karşılaştırılabilir mülkler, bölgesel faktörler, ekonomik göstergeler ve daha fazlasını kullanarak mülk değerlerini mümkün olan en doğru şekilde tahmin etmeye çalışır.



Uzman Profesyonel Görüşü

UZMAN GÖRÜŞÜYLE SATIŞ DEĞERİ

₺ 5,296,500

+7%

UZMAN GÖRÜŞÜYLE KİRA DEĞERİ

₺ 25,000

Ayarlama uygulanmadı

Gelecek Satış Tahminleri

3-6 Ay	₺ 5,483,750	+7%
6-12 Ay	₺ 5,724,500	+7%

Gelecek Satış Tahminleri

3-6 Ay	₺ 25,750 aylık	Ayar yok
6-12 Ay	₺ 26,750 aylık	Ayar yok



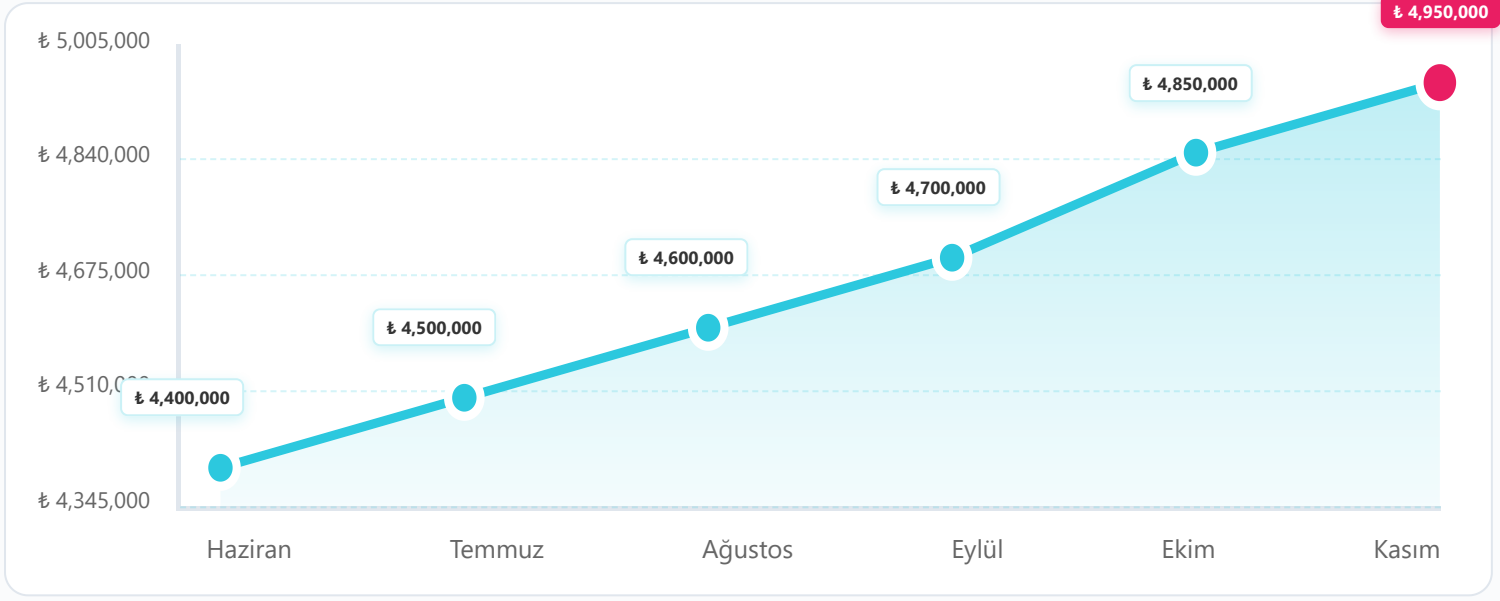
Uzmanın Görüşü

Bu değerler, uzmanın piyasa analizi ve deneyimine dayalı profesyonel görüşünü temsil eder.

Düzenleme Nedeni : 200 metre yakınında devlet hastanesi yapılıyor



FİYAT TRENDİ ANALİZİ - SON 6 AY



6 Aylık Trend: +12.5% Aylık Büyüme: +2.37% En Yüksek Değer ₺ 4,950,000 Mevcut Piyasa Pozisyonu ₺ 4,950,000

AI PİYASA İLGÖRÜLERİ VE ANALİZ



Değer Artışı ve Bölgesel Popülerlik

Atakum, özellikle Çobanlı Mahallesi, Samsun'un en çok talep gören bölgelerinden biridir. Sosyal donatılara, sahile ve üniversiteye yakınlığı, mülk değerlerinde istikrarlı bir artış sağlamaktadır.



Altyapı ve Ulaşım Gelişmeleri

Bölgedeki yeni tramvay hattı uzatmaları ve sahil yolu düzenlemeleri, ulaşımı kolaylaştırarak mülklerin erişilebilirliğini ve cazibesini artırmaktadır. Bu gelişmeler, yatırım değerini pozitif yönde etkilemektedir.



Kira Piyasası Dinamikleri

Bölge, üniversite öğrencileri ve beyaz yakalı çalışanlar tarafından yoğun olarak tercih edilmektedir. Bu durum, özellikle 3+1 gibi geniş daireler için kira talebini ve kira getirisini sürekli yüksek tutmaktadır.



Gayrimenkul Konumu



Yakl. Alan (2km yarıçap)

BÖLGENİN UYDU GÖRÜNTÜSÜ



Google



KARŞILAŞTIRMALI SATIŞ ANALİZİ

Bölgedeki aktif ilanlar arasında benzer mülk örnekleridir. Gayrimenkulün özellikleri bire-bir aynı olmayabilir.

Mülk 1

42,143 ₺/m²

Samsun/Atakum/Çobanlı

₺ 5,900,000

Satış Fiyatı

m² Başına Fiyat: ₺ 42,143Brüt Alan: 140 m²

Oda: 3+1

Bina Yaşı: 0 yıl

Toplam Kat: 9

Net Alan: 130 m²

Açık Alan: -

Eşyalı: Hayır

Isıtma: Yerden Isıtma

Otopark: Açık & Kapalı
Otopark

Site İçinde: Hayır

İlan Tarihi: Kasım 2025

Mülk 2

33,333 ₺/m²

Samsun/Atakum/Çobanlı

₺ 5,000,000

Satış Fiyatı

m² Başına Fiyat: ₺ 33,333Brüt Alan: 150 m²

Oda: 3+1

Bina Yaşı: 8 yıl

Toplam Kat: 17

Net Alan: 130 m²

Açık Alan: -

Eşyalı: Hayır

Isıtma: Merkezi (Pay Ölçer)

Otopark: Açık & Kapalı
Otopark

Site İçinde: Evet

İlan Tarihi: Kasım 2025

Mülk 3

32,095 ₺/m²

Samsun/Atakum/Çobanlı

₺ 4,750,000

Satış Fiyatı

m² Başına Fiyat: ₺ 32,095Brüt Alan: 148 m²

Oda: 3+1

Bina Yaşı: 0 yıl

Toplam Kat: 16

Net Alan: 130 m²

Açık Alan: -

Eşyalı: Hayır

Isıtma: Kombi (Doğalgaz)

Otopark: Açık Otopark

Site İçinde: Hayır

İlan Tarihi: Kasım 2025

Mülk 4

29,000 ₺/m²

Samsun/Atakum/Çobanlı

₺ 4,350,000

Satış Fiyatı

m² Başına Fiyat: ₺ 29,000Brüt Alan: 150 m²

Oda: 3+1

Bina Yaşı: 0 yıl

Toplam Kat: 7

Net Alan: 125 m²

Açık Alan: -

Eşyalı: Hayır

Isıtma: Yerden Isıtma

Otopark: Açık Otopark

Site İçinde: Hayır

İlan Tarihi: Kasım 2025



Satış Analizi Özeti

Bu örnek karşılaştırmalı satışlar, yakın çevredeki benzer mülkleri temsil etmektedir. Analiz, mülk tipi, alan büyüklüğü, konumu ve benzeri özellikleri dikkate alarak doğru fiyatlandırma bağlamı sağlamayı amaçlar.



KARŞILAŞTIRMALI KİRALAMA ANALİZİ

Bölgedeki aktif ilanlar arasında benzer mülk örnekleridir. Gayrimenkulün özellikleri bire-bir aynı olmayabilir.

Kiralama 1

164 ₺/m² aylık

Samsun/Atakum/Çobanlı

₺ 23,000

Aylık Kira

m² Başına Kira: 164 aylık

Brüt Alan: 140 m²

Oda: 3+1

Bina Yaşı: 8 yıl

Toplam Kat: 15

Net Alan: 120 m²

Açık Alan: -

Eşyalı: Hayır

Isıtma: Merkezi (Pay Ölçer)

Otopark: Açık Otopark

Site İçinde: Evet

İlan Tarihi: Kasım 2025

Kiralama 2

213 ₺/m² aylık

Samsun/Atakum/Çobanlı

₺ 32,000

Aylık Kira

m² Başına Kira: 213 aylık

Brüt Alan: 150 m²

Oda: 3+1

Bina Yaşı: 8 yıl

Toplam Kat: 15

Net Alan: 135 m²

Açık Alan: -

Eşyalı: Hayır

Isıtma: Kombi (Doğalgaz)

Otopark: Açık Otopark

Site İçinde: Evet

İlan Tarihi: Kasım 2025

Kiralama 3

187 ₺/m² aylık

Samsun/Atakum/Çobanlı

₺ 28,000

Aylık Kira

m² Başına Kira: 187 aylık

Brüt Alan: 150 m²

Oda: 3+1

Bina Yaşı: 8 yıl

Toplam Kat: 15

Net Alan: 135 m²

Açık Alan: -

Eşyalı: Hayır

Isıtma: Kombi (Doğalgaz)

Otopark: Açık Otopark

Site İçinde: Evet

İlan Tarihi: Kasım 2025

Kiralama 4

169 ₺/m² aylık

Samsun/Atakum/Çobanlı

₺ 25,000

Aylık Kira

m² Başına Kira: 169 aylık

Brüt Alan: 148 m²

Oda: 3+1

Bina Yaşı: 0 yıl

Toplam Kat: 16

Net Alan: 130 m²

Açık Alan: -

Eşyalı: Hayır

Isıtma: Kombi (Doğalgaz)

Otopark: Açık Otopark

Site İçinde: Hayır

İlan Tarihi: Kasım 2025



Kiralama Analizi Özeti

Bu karşılaştırmalı kiralık mülkler, yakın çevrede kiralanabilir benzer mülkleri temsil etmektedir. Analiz, mülk özellikleri, konum, durum ve mevcut piyasa kira oranlarını ve benzeri özellikleri dikkate alarak doğru kira fiyatlandırma bağlamı sağlamayı amaçlar.