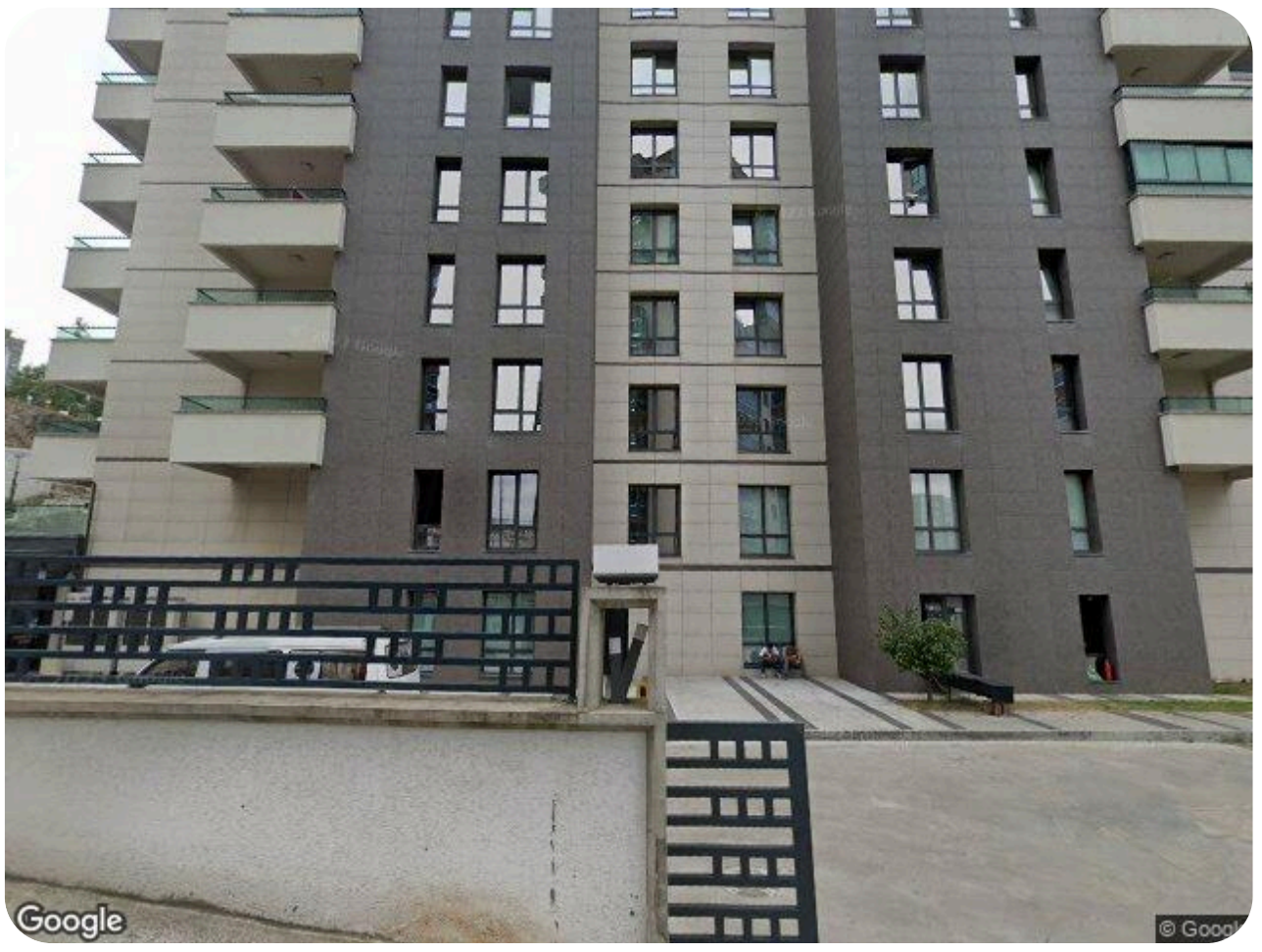
SATILIK KONUT ELEKTRONİK DEĞERLEME RAPORU



Rami AL KRAAD

Bu Rapor Gayrimenkul Danışmanınızın Talebi Üzerine Üretilmiştir.

Adres: Yalıncak Gazi 2 Nolu Sok No 4 Yalıncak Mah Ortahisar Trabzon

Parsel Bilgisi: Trabzon, Ortahisar, Yalıncak Merkez Mahallesi, 215 Ada, 1 Parsel

Rapor Tarihi: 17.07.2026

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.

endeksa



Rami AL KRAAD

+90 505 005 36 33

trabzonmeydan@turyap.com.tr

Turyap Trabzon Temsilciliği

Turyap Trabzon Temsilciliği

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



IQM Akademi Belgelendirme Eğitim ve Gözetim Hizmetleri Limited Şirketi
IQM Academy Certification, Training and Audit Services Limited Co.

MESLEKİ YETERLİLİK BELGESİ
(VOCATIONAL QUALIFICATION CERTIFICATE)

SORUMLU EMLAK DANIŞMANI
SUPERVISOR REAL ESTATE CONSULTANT

(Seviye 5)
(Level 5)

Ramı AL KRAAD

17UY0333-5 Sorumlu Emlak Danışmanı (Seviye 5) (Rev.No:00) ulusal yeterliliğinde belirtilen şartlara göre gerçekleştirilen teorik ve performansa dayalı sınavlarda başarılı olarak bu belgeyi almaya hak kazanmıştır.

(Has successfully completed the theoretical and practical assessments performed in accordance with requirements in the 17UY0333-5 Supervisor Real Estate Consultant (Level 5) (Rev.No: 00) national qualification and is awarded this certificate.)

Belge No (Certificate No)	: YB0306/17UY0333-5/00/2287
T.C. Kimlik / Pasaport No (T.R. ID/Passport No)	:
Belge Düzenlenme Tarihi (Date of Issue of Certificate)	: 12.06.2024
Belge Geçerlilik Tarihi (Expiry Date of Certificate)	: 11.06.2029

Rüstem KILIÇ
Genel Müdür/Belgelendirme Müdürü

Bu belge, TÜRKAK (TÜrk Akreditasyon Kurumu) tarafından AB-0403-P Sicil Numarası ile akredite edilmiş ve 11/5/2016 tarihli ve 1544 sayılı Mesleki Yeterlilik Kurumu Kanunu çerçevesinde, MYK tarafından da YB-0306 Kodu ile yetkilendirilmiş IQM Akademi Belgelendirme Eğitim ve Gözetim Hizmetleri Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilen sınav ve belgelendirme işlemleri sonucunda düzenlenmiş MYK Mesleki Yeterlilik Belgesidir.

(This certificate is a MQA Vocational Qualification Certificate, which has been issued upon testing and certification activities carried out by IQM Academy Certification, Training and Audit Services Limited Co. operating by the TURKAK with AB-0403-P Accreditation No, and authorized as a Vocational Qualifications Authority with YB-0306 code pursuant to the Law No. 5544 of 11/5/2016 on the Vocational Qualifications Authority.)

www.iqmakademi.com.tr



T.C.
İSTANBUL ŞİŞLİ MESLEK YÜKSEKOKULU
UZAKTAN EĞİTİM
UYGULAMA VE ARAŞTIRMA MERKEZİ
REPUBLIC OF TÜRKİYE ŞİŞLİ VOCATIONAL SCHOOL CONTINUOUS EDUCATION PRACTICE AND RESEARCH CENTER

Eğitim Belgesi

Eğitim Alanı/Dalı: **PAZARLAMA VE PERAKENDE**
Eğitim Adı: **GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME UZMANLIĞI EĞİTİMİ**
Eğitim Süresi: **400 saat**
Eğitim Başlangıç - Bitiş Tarihi: **17.06.2024 - 06.08.2024**

Adı Soyadı: **RAMI AL KRAAD** T.C Kimlik No: [redacted] Doğum Tarihi: **22.08.1985**

Yukarıda kimlik bilgileri verilen kişi eğitimi başarı ile tamamlayarak Şişli Meslek Yüksekokulu Uzaktan Eğitim Uygulama ve Araştırma Merkezi tarafından verilen bu sertifikayı almaya hak kazanmıştır.

The person whose credentials are given above has successfully completed the education and has been entitled to receive this certificate issued by the Distance Education Application and Research Center of Şişli Vocational School.

e-imzalıdır
Öğr. Gör. Lütfiye Gül GÜNDÜZ
İstanbul Şişli Meslek Yüksekokulu UZEM Müdürü

'Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/istanbul-sisli-meslek-yuksekokulu-sertifika-sorgulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-devlet kapısına ait barkodlu belge doğrulama uygulaması ile üstteki karekod kontrol edilebilir' 3308 sayılı kanun kapsamını içermez.

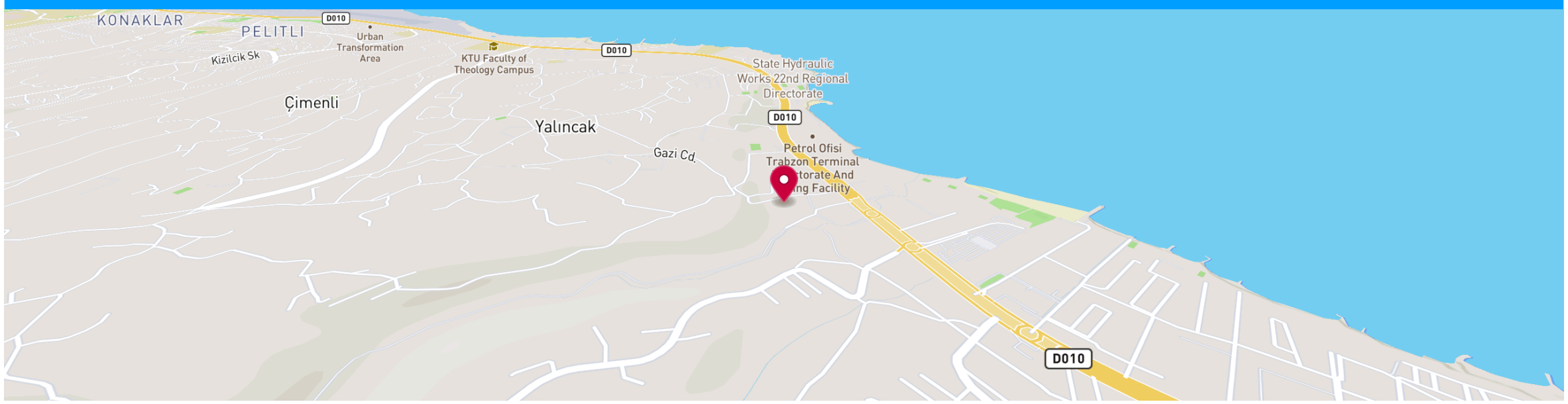
Sertifika No: 83890588-08-0488298 Barkod No: UN_04141000000698893 Sertifika Tarihi: 06.08.2024

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

endeksa

Yalıncak Gazi 2 Nolu Sok No 4 Yalıncak Mah Ortahisar Trabzon

Trabzon, Ortahisar, Yalıncak Merkez , Ada 215, Parsel 1



Konut Özellikleri

3+1 | 252 m² | 5

Bölüm/Alan/Kat Bilgileri	
Oda Sayısı	3
Salon Sayısı	1
Banyo Sayısı	3
Alan	252
Teras Alanı	0
Bulunduğu Kat	5

Isıtma Sistemi	
Yerden Isıtma	✓

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

Bina Özellikleri

Bina					
Konut Tipi	Apartman	**Bina Yaşı**	6	**Bina Kat Sayısı**	19
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**	Bakımlı/Yenilenmiş	**Kullanım Durumu**	Boş

TAŞINMAZIN DEĞER/FİYAT ANALİZİ

13.800.000 ₺
Minimum Fiyat
Tahmini Satış Süresi: **0-3 Ay**
Birim Fiyat: 54.762 - 59.127 ₺ /m²

14.400.000 ₺
Tahmini Piyasa Değeri
Tahmini Satış Süresi: **3-6 Ay**
(Fiyatlandırmaya göre tahmini elden çıkarma süreleri)
46.000 - 56.500 ₺/ay

14.900.000 ₺
Maksimum Fiyat
Tahmini Satış Süresi: **6-12 Ay**
Geri Dönüş Süresi: 23 - 25 Yıl

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

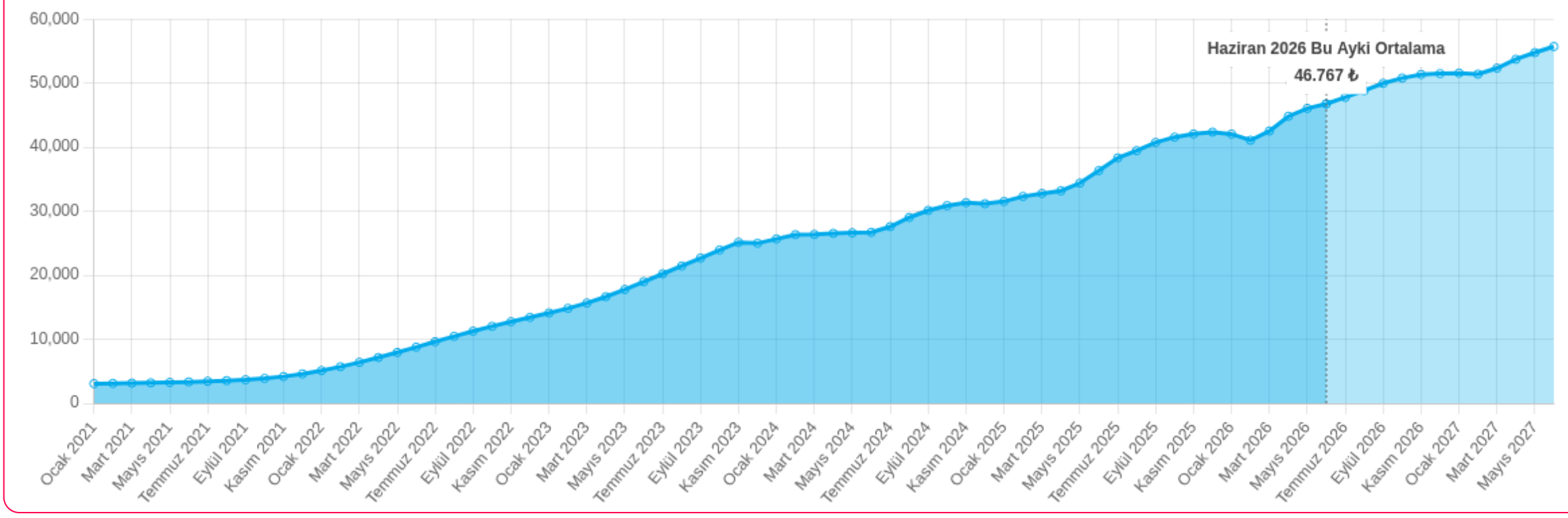
Rami AL KRAAD
+905050053633
trabzonmeydan@turyap.com.tr

endeksa

Pazardaki Değer Değişim Projeksiyonu

Bölgedeki Ortalama Pazarlama Süresi	2 Ay	Satılmayı Bekleyen Emsal Sayısı	509
Pazardaki Rekabet Durumu	Alıcı Pazarı	Güncel Emsal ilan Sayısı	230
Ortalama Fiyat Değişikliği	-%0,12	Satılık: Amortisman Süresi	17 Yıl

Trabzon, Ortahisar, Yalıncak - Satılık Konut m² Birim Fiyatları



Değişim *	1 Yıllık	2 Yıllık	4 Yıllık	1 Yıl Sonra
Trabzon	% 28,69 ▲	% 75,09 ▲	% 385,84 ▲	% 19,16 ▲

* Belirtilen süredeki değişim miktarıdır.

Toplam Getiri **	1 Yıllık	2 Yıllık	4 Yıllık	1 Yıl Sonra
Trabzon	% 35,08 ▲	% 89,78 ▲	% 442,62 ▲	% 26,48 ▲

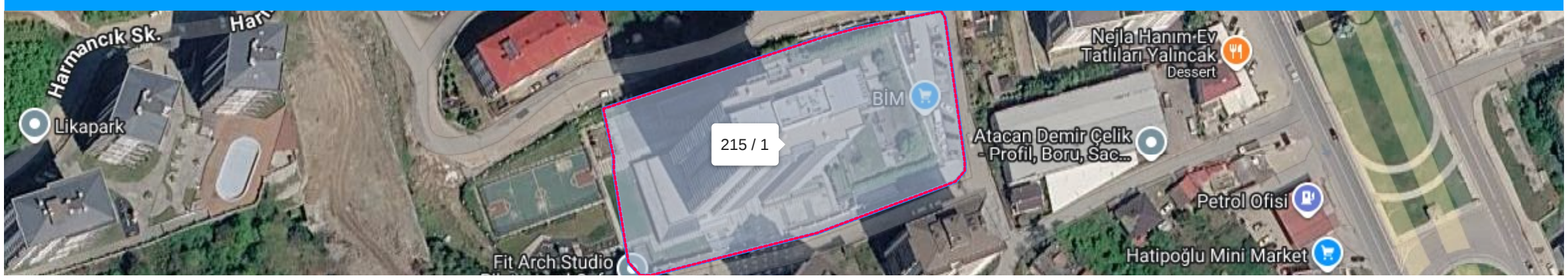
** Kira geliri de yansıtılarak hesaplanan getiri miktarıdır.

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
50	30	Apartman	Yalıncak	8	Orta	24	250	-	2	3+1	12.180.000
50	30	Apartman	Yalıncak	8	Giriş Üstü	24	230	-	3	3+1	11.092.500
50	150	Apartman	Yalıncak	8	Giriş Üstü	24	250	-	2	3+1	11.745.000
100	30	Apartman	Yalıncak	4	Orta	25	270	-	2	3+1	13.050.000
100	30	Apartman	Yalıncak	8	Giriş Üstü	24	250	-	2	3+1	11.527.500

Yalıncak Gazi 2 Nolu Sok No 4 Yalıncak Mah Ortahisar Trabzon

Trabzon, Ortahisar, Yalıncak Merkez , Ada 215, Parsel 1



Ada Parsel Bilgileri

Tapu Kaydı	Trabzon, Ortahisar, Yalıncak Merkez	**Mevki**	-		
Ada/Parsel	215 / 1	**Alan**	7.278 m²	**Pafta**	G43b02c1a-C1b
Nitelik	Yirmisekiz Katlı Betonarme Mesken, Ofis İşyeri Ve Arsası				

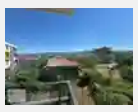
Rami AL KRAAD
+905050053633
trabzonmeydan@turyap.com.tr

endeksa

Yakın Zamanda Pazara Girmiş Emsaller

Aşağıdaki emsal mülkler son 3 ay içerisinde pazara yeni girmiştir.

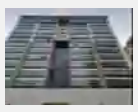
Oda Sayısı | Bina Yaşı | Alan | Bulunduğu Kat



Golden Key Gayrimenkul'den Yalıncak'da Satılık 3+1 Daire

3+1 | 5 | 145 | 3

5.370.000 ₺
37.034 ₺/m²
18 Gün



Yalıncak Premium Park2 3+1 Satılık Daire

3+1 | 8 | 200 | 5

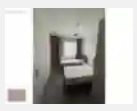
7.500.000 ₺
37.500 ₺/m²
28 Gün



Bu Fiyata Bir Daha Yok Hemen Ara!

3+1 | 8 | 175 | 7

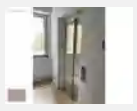
6.675.000 ₺
38.143 ₺/m²
7 Gün



Yalıncakta Satılık Fırsat Daire

3+1 | 8 | 180 | 11

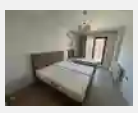
6.950.000 ₺
38.611 ₺/m²
24 Gün



Satılık Süper Daireler

3+1 | 8 | 178 | 5

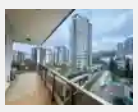
6.900.000 ₺
38.764 ₺/m²
36 Gün



Altın Emlak Trabzon Yalıncakta Satılık 3+1 Lüx Daire

3+1 | 8 | 180 | 9

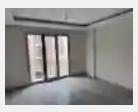
7.490.000 ₺
41.611 ₺/m²
31 Gün



Detay'dan Yalıncak Merkezde 3+1 Eşyalı Daire

3+1 | 8 | 170 | 7

7.500.000 ₺
44.118 ₺/m²
62 Gün



Yalıncakta Sahibinden 3+1 Daire

3+1 | 4 | 180 | 8

8.000.000 ₺
44.444 ₺/m²
1 Gün



Trabzon Era Realora Gayrimenkul Satılık Daire

3+1 | 8 | 200 | 5

9.000.000 ₺
45.000 ₺/m²
41 Gün



Turyap Trabzon Canbakkal Sitesi Özel Tasarım, Lüks Eşyalı

3+1 | 5 | 175 | 3

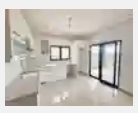
7.950.000 ₺
45.429 ₺/m²
8 Gün



Turyap Trabzon Canbakkal Sitesi'nde Özel Tasarım, Lüks Eşyalı

3+1 | 5 | 175 | 3

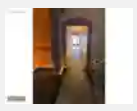
8.000.000 ₺
45.714 ₺/m²
9 Gün



Sahibinden Sahibinden Kiralık 3+1 Yalıncak Doğa Deniz Manzaralı

3+1 | 8 | 155 | 4

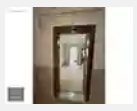
7.100.000 ₺
45.806 ₺/m²
54 Gün



Yalıncak'ta Ana Yol Üzeri Satılık 3+1 Daire

3+1 | 4 | 175 | 4

8.250.000 ₺
47.143 ₺/m²
85 Gün



Yalıncak Mh Ayküle Sitesinde Ana Yok Üstünde

3+1 | 8 | 170 | 7

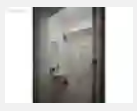
8.300.000 ₺
48.824 ₺/m²
85 Gün



Trabzon Yalıncak Canbakkal Tower Satılık 3+1 Daire

3+1 | 8 | 250 | 5

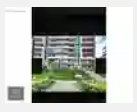
14.000.000 ₺
56.000 ₺/m²
30 Gün



Yalıncakta Satılık Lüks 3+1 Ana Yola & Sahile 500m Full Yapılı

3+1 | 8 | 178 | 4

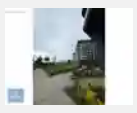
10.800.000 ₺
60.674 ₺/m²
11 Gün



Yalıncakta Satılık Daire

3+1 | 8 | 150 | 7

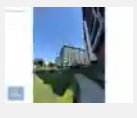
10.380.000 ₺
69.200 ₺/m²
38 Gün



Trabzon'un İmza Projesi Kayı'da Satılık 3+1 Daire

3+1 | 5 | 200 | 4

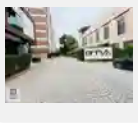
13.900.000 ₺
69.500 ₺/m²
87 Gün



Wunder Gayrimenkul Ve Yatırım'dan Kayı Sitesi Satılık 3+1 Daire

3+1 | 5 | 200 | 5

16.900.000 ₺
84.500 ₺/m²
20 Gün



Kaşüstü Orna Park'ta Satılık Deniz Manzaralı 196 M² Lüks Daire

3+1 | 8 | 196 | 5

17.500.000 ₺
89.286 ₺/m²
70 Gün

Rami AL KRAAD
+905050053633
trabzonmeydan@turyap.com.tr

endeksa

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	550	30	Apartman	Yalıncak	5	10	175	3 + 1	4.200.000	24.000
2	1700	30	Apartman	Yalıncak	5	8	145	3 + 1	4.350.000	30.000
3	400	30	Apartman	Yalıncak	5	9	160	3 + 1	5.000.000	31.250
4	950	60	Apartman	Yalıncak	5	6	120	3 + 1	3.800.000	31.667
5	750	30	Apartman	Yalıncak	5	9	170	3 + 1	5.600.000	32.941
6	850	30	Apartman	Yalıncak	5	5	137	3 + 1	4.729.340	34.521
7	850	30	Apartman	Yalıncak	5	4	137	3 + 1	4.729.340	34.521
8	1000	30	Apartman	Yalıncak	5	6	145	3 + 1	5.370.000	37.034
9	1100	30	Apartman	Yalıncak	5	8	167	3 + 1	6.375.000	38.174
10	2000	60	Apartman	Yalıncak	5	7	180	3 + 1	6.900.000	38.333
11	400	60	Apartman	Yalıncak	5	11	172	3 + 1	7.450.000	43.314
12	1700	0	Apartman	Yalıncak	5	8	175	3 + 1	7.950.000	45.429
13	1700	30	Apartman	Yalıncak	5	8	175	3 + 1	8.000.000	45.714
14	400	30	Apartman	Yalıncak	5	12	172	3 + 1	8.600.000	50.000
15	100	30	Apartman	Yalıncak	5	11	155	3 + 1	7.950.000	51.290
16	50	30	Apartman	Yalıncak	8	24	250	3 + 1	14.000.000	56.000
17	0	0	Apartman	Yalıncak	6	19	252	3 + 1	14.400.000	57.143
18	50	30	Apartman	Yalıncak	8	24	230	3 + 1	15.000.000	65.217
19	2300	30	Apartman	Yalıncak	5	11	190	3 + 1	12.900.000	67.895
20	2100	30	Apartman	Yalıncak	5	9	200	3 + 1	13.900.000	69.500

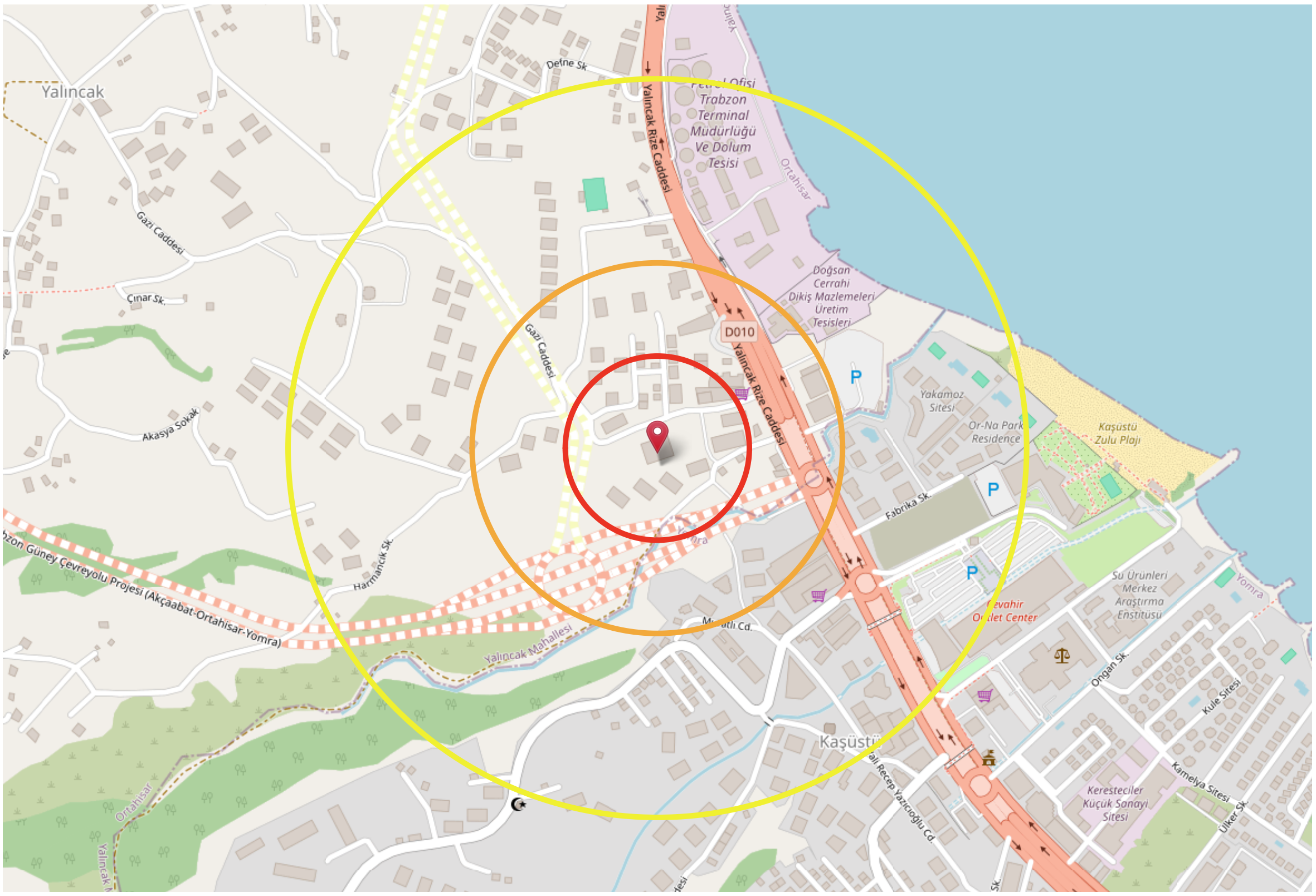
Rami AL KRAAD
+905050053633
trabzonmeydan@turyap.com.tr

endeksa

Demografi

	150m	300m	600m	Yalıncak	Ortahisar	Trabzon
Toplam Nüfus (Kişi)	203	571	2.031	9.166	330.836	822.270
Baskın Yaş Grubu	15-19	15-19	15-19	15-19	65+	65+
Z Kuşağı (0-19)	64	179	641	2.862	89.296	204.154
Y Kuşağı (20-39)	67	191	684	3.021	94.909	222.260
X Kuşağı (40-59)	51	141	492	2.265	91.282	221.696
A+ SES* Oranı	13,24 %	12,65 %	12,02 %	13 %	7 %	5 %
A SES* Oranı	21,08 %	20,56 %	20,39 %	21 %	17 %	14 %
B SES* Oranı	28,92 %	29,35 %	29,46 %	29 %	29 %	24 %
C SES* Oranı	25,98 %	26,36 %	26,9 %	26 %	35 %	39 %
D SES* Oranı	10,78 %	11,07 %	11,23 %	11 %	12 %	18 %
Hane Geliri	78,301 ₺/Ay	72,643 ₺/Ay	67,225 ₺/Ay	78,301 ₺/Ay	52,845 ₺/Ay	42,992 ₺/Ay
Kişi Başı Gelir	25,149 ₺/Ay	23,187 ₺/Ay	21,307 ₺/Ay	25,149 ₺/Ay	17,037 ₺/Ay	14,488 ₺/Ay
Kişi Başı Gider	20,122 ₺/Ay	18,551 ₺/Ay	17,047 ₺/Ay	20,119 ₺/Ay	15,084 ₺/Ay	12,995 ₺/Ay
Konut	194 Ad.	500 Ad.	1.631 Ad.	8.737 Ad.	187.336 Ad.	647.630 Ad.
İşyeri	12 Ad.	44 Ad.	188 Ad.	560 Ad.	28.378 Ad.	70.503 Ad.

*SES: Sosyo Ekonomik Statü



Rami AL KRAAD
+905050053633
trabzonmeydan@turyap.com.tr

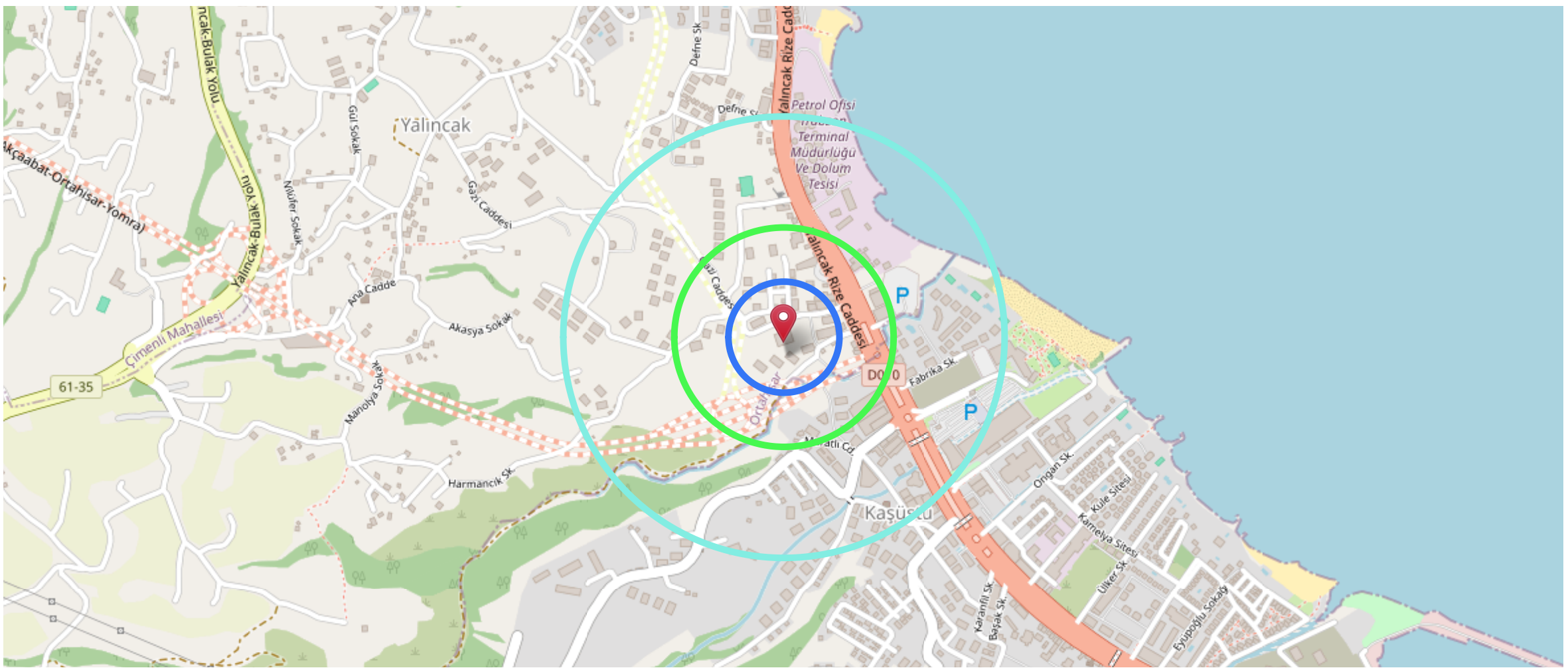
endeksa

Satılık Konut Bilgileri

	150m	300m	600m	Yalıncak	Ortahisar	Trabzon
Ortalama Brüt Alan	233 m²	192 m²	176 m²	185 m²	150 m²	150 m²
Min. Mak. Birim Fiyat	44.900 - 70.910 ₺/m²	29.402 - 70.706 ₺/m²	28.079 - 66.881 ₺/m²	30.539 - 92.946 ₺/m²	21.953 - 61.848 ₺/m²	21.667 - 60.000 ₺/m²
Ortalama Birim Fiyat	58.700 ₺/m²	55.767 ₺/m²	43.269 ₺/m²	46.767 ₺/m²	34.988 ₺/m²	34.360 ₺/m²
Ortalama Fiyat	13.677.100 ₺	10.707.264 ₺	7.615.344 ₺	8.651.895 ₺	5.248.200 ₺	5.154.000 ₺
Amortisman/Geri Dönüş Süresi	27 Yıl	27 Yıl	19 Yıl	19 Yıl	17 Yıl	17 Yıl
Ortalama Pazarlama Süresi	-	68 Gün	69 Gün	73 Gün	71 Gün	74 Gün
Bir Ay Önceki Stok Adedi	4 Ad.	11 Ad.	38 Ad.	198 Ad.	1.602 Ad.	3.937 Ad.
Stok Adedi	5 Ad.	11 Ad.	67 Ad.	247 Ad.	1.951 Ad.	4.872 Ad.
Önceki Döneme Göre Stok Değişimi	25 %	0 %	76 %	25 %	22 %	24 %

Kiralık Konut Bilgileri

	150m	300m	600m	Yalıncak	Ortahisar	Trabzon
Ortalama Brüt Alan	171 m²	163 m²	161 m²	179 m²	127 m²	130 m²
Min. Mak. Birim Kira	152 - 244 ₺/m²	100 - 247 ₺/m²	142 - 363 ₺/m²	145 - 354 ₺/m²	120 - 330 ₺/m²	115 - 313 ₺/m²
Ortalama Birim Kira	184 ₺/m²	172 ₺/m²	186 ₺/m²	210 ₺/m²	168 ₺/m²	167 ₺/m²
Ortalama Fiyat	31.425 ₺	28.012 ₺	30.002 ₺	37.734 ₺	21.300 ₺	21.711 ₺
Ortalama Pazarlama Süresi	66 Gün	78 Gün	74 Gün	74 Gün	66 Gün	67 Gün
Bir Ay Önceki Stok Adedi	5 Ad.	11 Ad.	57 Ad.	126 Ad.	1.501 Ad.	2.687 Ad.
Stok Adedi	5 Ad.	15 Ad.	76 Ad.	120 Ad.	1.554 Ad.	2.915 Ad.
Önceki Döneme Göre Stok Değişimi	0 %	36 %	33 %	-5 %	4 %	8 %



Rami AL KRAAD
+905050053633
trabzonmeydan@turyap.com.tr

endeksa

Arazi Kullanım Haritaları (Trabzon, Ortahisar, Yalıncak Merkez)

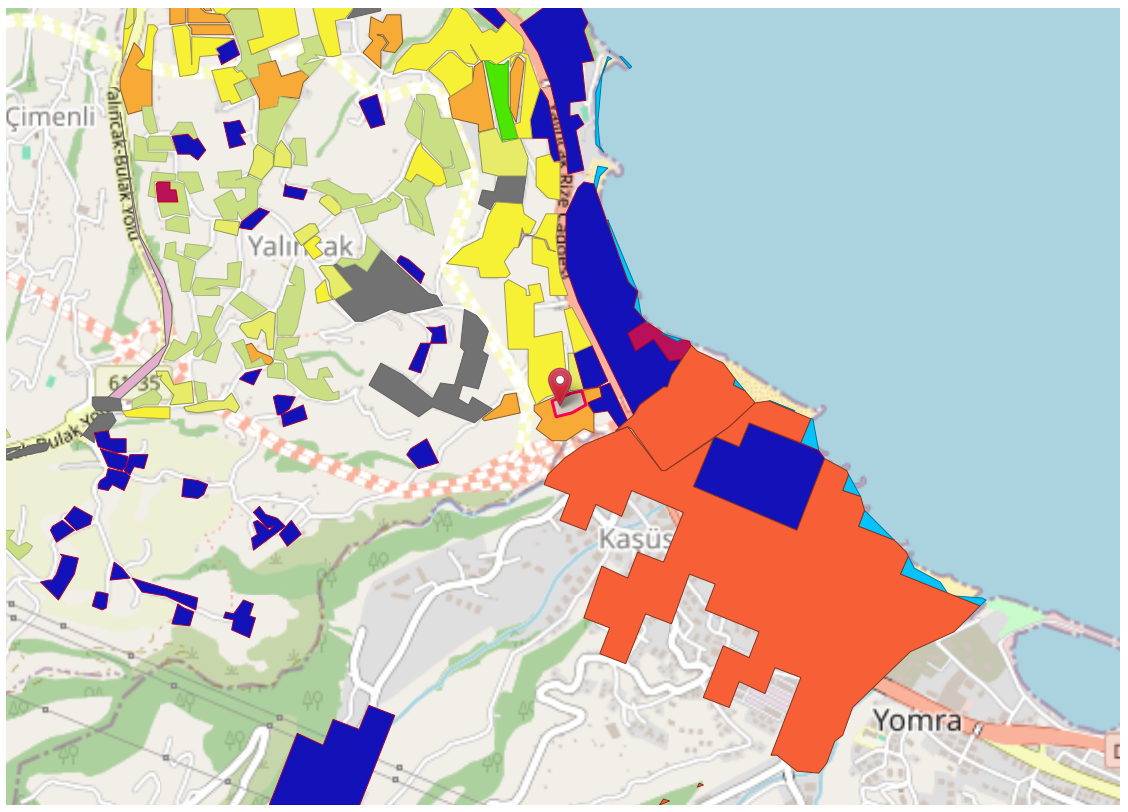
Maden Alanı Spor Alanı Su Toplama Alanı Ulaşım Alanı Arsa/Arazi Kullanımı
Yeşil Alan Diğer (Endüstriyel, Ticari, Kamuya Açık, Askeri)

Konut Alanı Yoğunlukları:

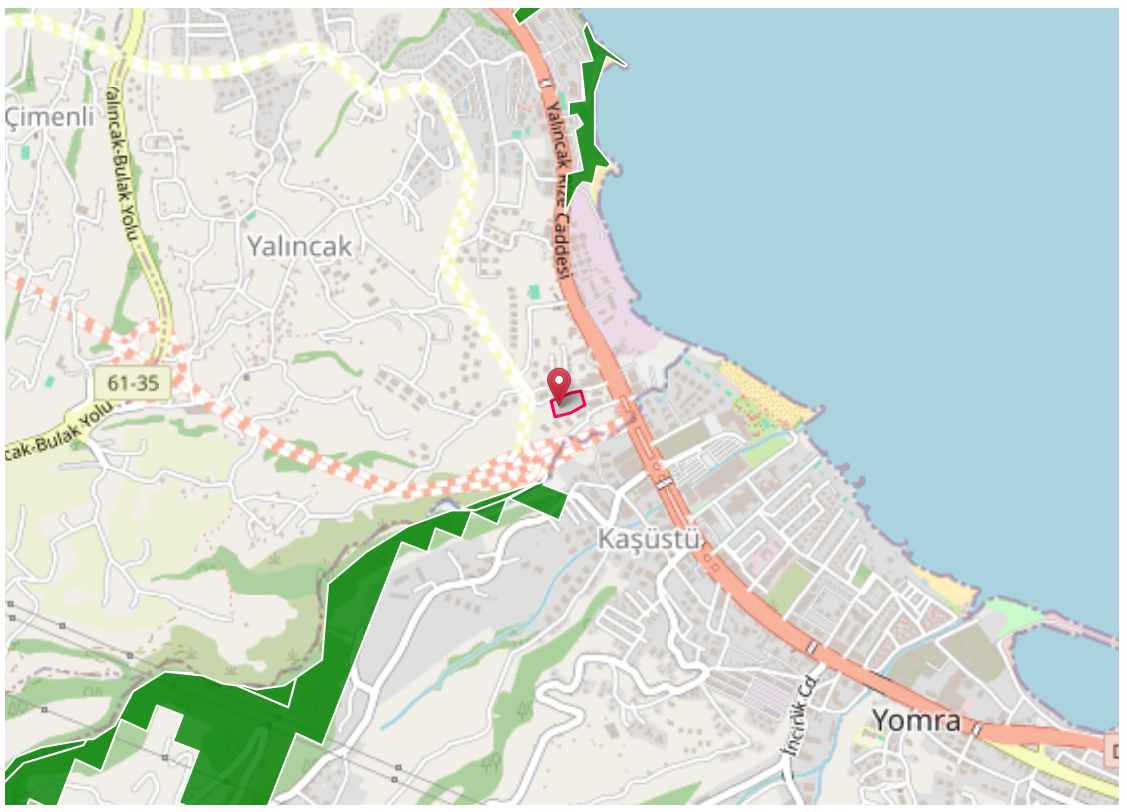
***Arazi Kullanım Durumu Harita Lejandı**

Arazi Kullanımı: Yüksek Konut Yoğunluğu

Arazi Kullanım Durumu

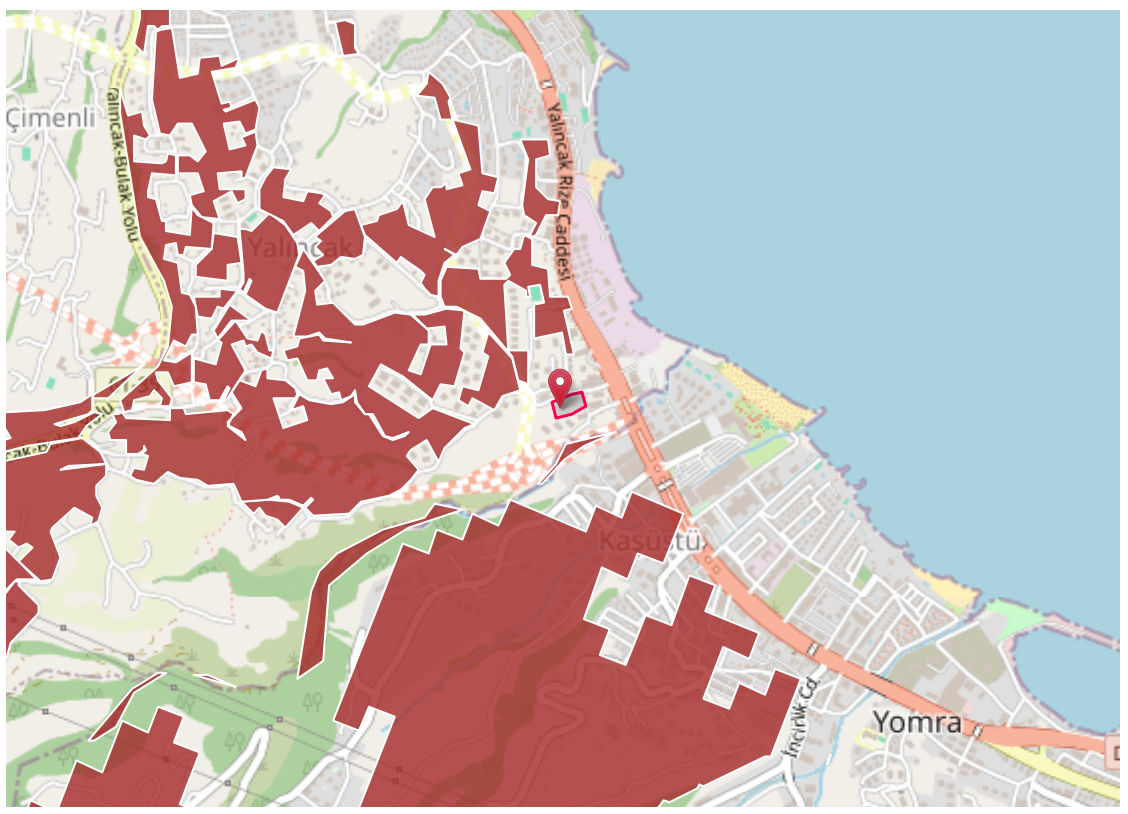


Ormanlık Alanlar



En yakın 211m

Tarım Alanları

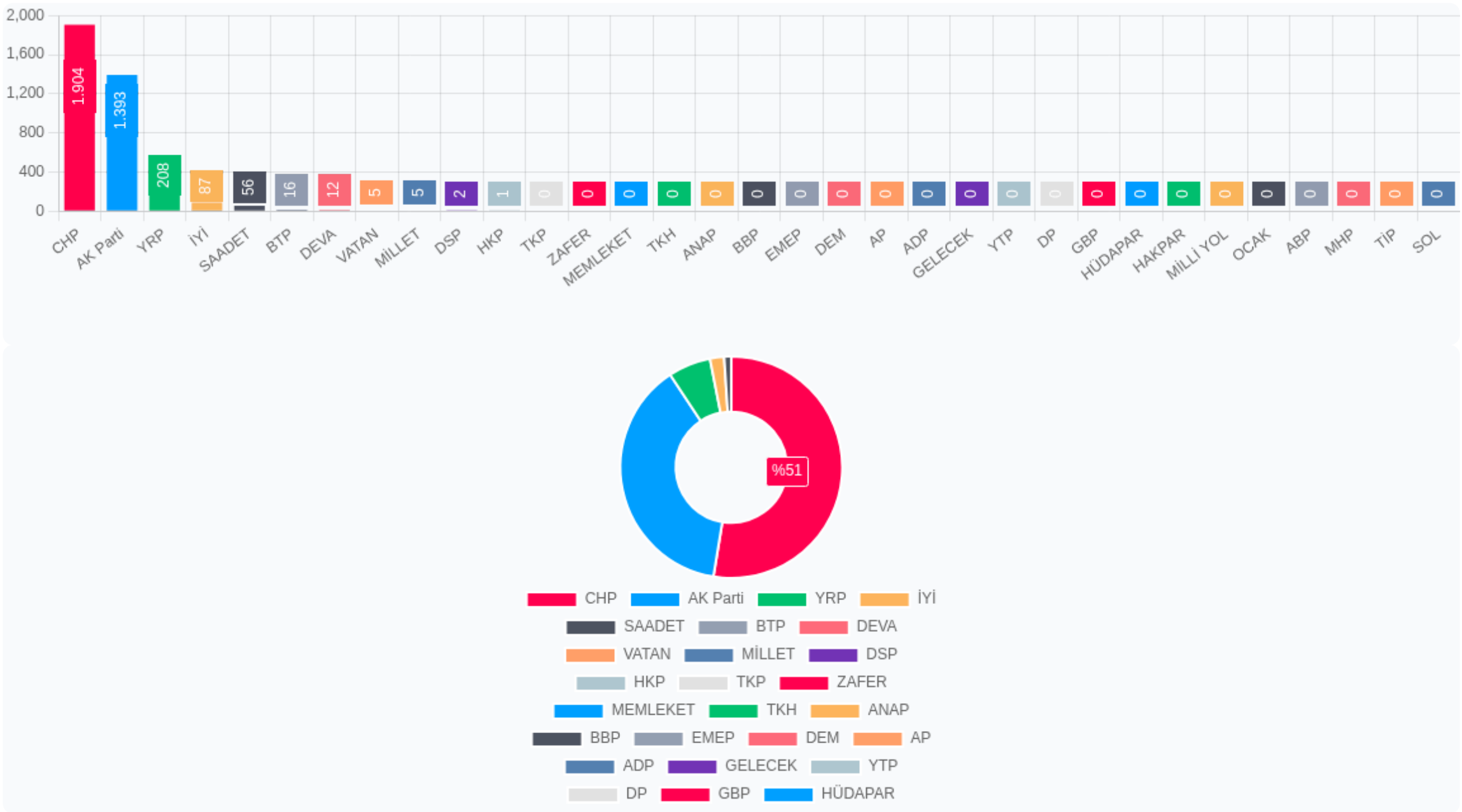


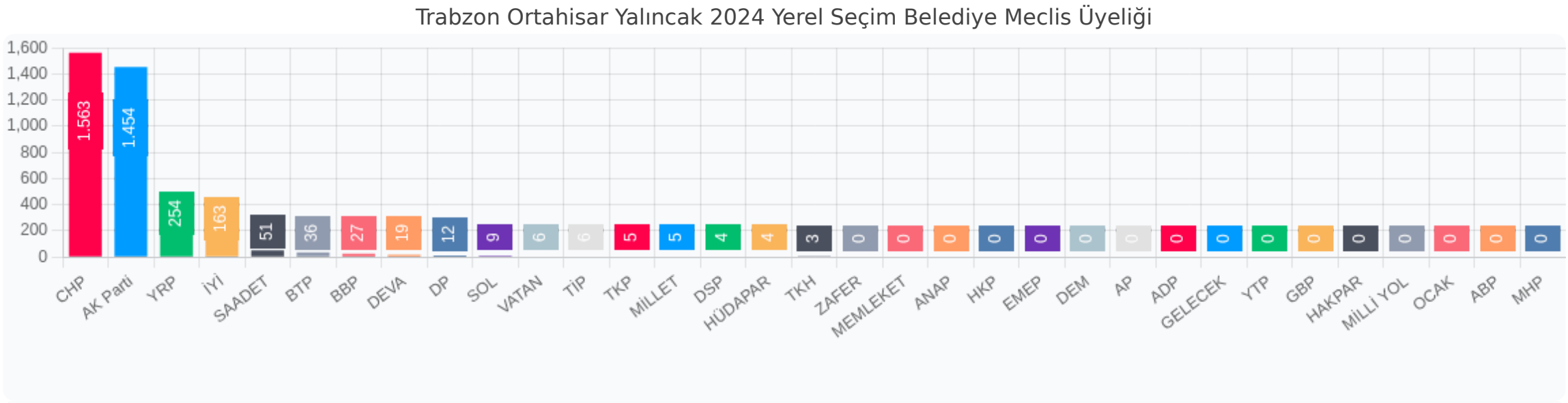
En yakın 40m

Rami AL KRAAD
+905050053633
trabzonmeydan@turyap.com.tr

endeksa

Seçim





Rami AL KRAAD
+905050053633
trabzonmeydan@turyap.com.tr

endeksa