



EMLAK
EXPERTİZİ
DEĞERİNİ SİMİDİ OĞRAN

NADAS DATA ENGINE
Yatırım Bölgesi İstihbaratı

ROI skoru
yükselen bölge sinyali
getiri senaryoları

YATIRIM BÖLGESİ ANALİZİ · ROI İSTİHBARATI

Konak Yatırım Analizi

Kemer / Burdur

73

ROI SKORU /100

Yüksek Çekicilik

12 AY DEĞER ARTIŞI
+**%17.7**

BRÜT KİRA GETİRİSİ
%8.5

YATIRIM POTANSİYELİ (PROX)

Evet

BAĞLI VERİ KATMANI

8/8

BU RAPORDA NELER VAR · 8 BÖLÜM

02 Yatırım Künyesi

03 ROI Skor Paneli

04 Yükselen Bölge Sinyalleri

05 Getiri Senaryoları

06 Karşılaştırmalı Sıralama

07 Risk & Likidite

08 Yatırım SWOT

09 Sonuç Değerlendirmesi

BAĞLI GERÇEK VERİ KATMANLARI

8 / 8 bağlı

✓ m² Fiyat (ProX Endeks)

✓ Tarihsel Seri

✓ Demografi (TÜİK)

✓ Deprem / Fay (AFAD)

✓ Altyapı / POI

✓ Tapu Satış (TKGM)

✓ Makro (TCMB)

✓ Güvenlik

ANLIK M²

₺31.197

ProX endeks

GERÇEK

KİRA M²

₺221

aylık

GERÇEK

TAPU SATIŞI 12 AY

—

TKGM · ilçe

AKTİF İLAN

—

örneklem

NET GÖÇ

+%0.0

TÜİK · yıllık

GERÇEK

5 YIL ARTIŞ

—

ProX fiziksel

ROI SKORU

50 + 12 ay değişim × 1.3
(20-95) · ProX endeks

GETİRİ

Değer artışı (ProX) + brüt
kira getirisi (kira m² × 12 ÷
m²)

LİKİDİTE

TKGM 12 ay tapu hacmi +
aktif ilan derinliği

SINIR

Getiri garantisi/yatırım
danışmanlığı değildir

① Yatırım göstergeleri gerçek ProX endeks verisi ve bölgesel sinyallere dayalı tahminlerdir; getiri garantisi içermez.
TEMSİLÎ rozetli alanlar fiziksel kaynak bağlanana kadar örnek değerdir.



Rapor: PS-642D78B91C

22.10.2026 · QR ile doğrula

emlakekspertizi.com →

EMLAKE
EXPERTİZİ
DEĞERİNİ SİMDİ ÖLÇÜNNADAS · YATIRIM İSTİHBARATI
Yatırım Bölgesi Analiz Motoru

02 / 10 · YATIRIM KÜNYESİ

Yatırım Künyesi & Tez

Konak bölgesinin yatırım tezi, kapsam ve değerlendirme çerçevesi.

İL
Burdur

İLÇE
Kemer

MAHALLE
Konak

YATIRIM TEZİ

Bu analiz; bölgenin değer artış potansiyelini (sermaye kazancı) ve kira getirisini (nakit akışı) birlikte değerlendirir. ROI skoru, yükselen bölge sinyalleri, getiri senaryoları ve risk/likidite katmanları üzerinden bölgenin yatırım çekiciliğini ölçer.

VERİ KAYNAKLARI

KATMAN	DURUM
ProX m ² Endeksi	Bağlı
Tarihsel Seri	Bağlı
Kira Benchmark	Bağlı
Yatırım Sinyali (fiziksel)	Veri yok
Tapu Satış (TKGM)	Bağlı
Komşu Benchmark	Bağlı

TARİHSEL SERİ

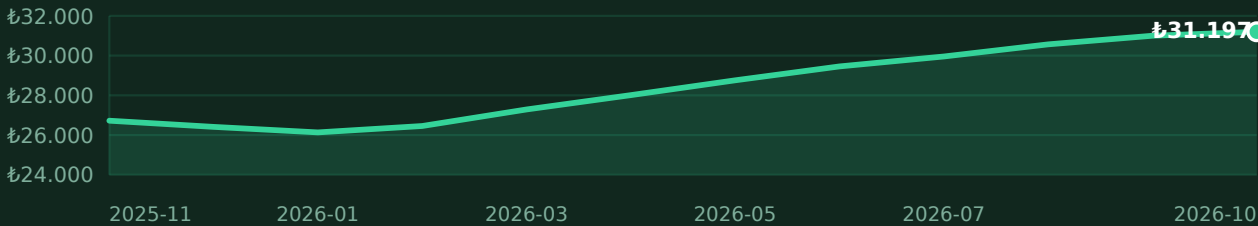
12 ay gerçek

Kaynak: physical_v5_trends_60m

ANLIK M ² ₺31.197 ProX endeks GERÇEK	12 AY DEĞİŞİM +%17.7 ProX endeks GERÇEK	KİRA M ² ₺221 aylık GERÇEK	BRÜT GETİRİ %8.5 yıllık GERÇEK	TAPU SATIŞI 12 AY — TKGM · ilçe	AKTİF İLAN — örneklem
---	---	---	--	---------------------------------------	-----------------------------

SON 12 AY M² SEYRİ

GERÇEK SERİ



ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

12 ayda +%17.7 değer artışı sermaye kazancı tezini destekliyor; brüt kira getirisi %8.5 ile nakit akışı tezi de güçlü. Bölge, hem değer artışı hem kira odaklı yatırımcı için incelenmelidir.

Toplam getiri = değer artışı + kira getirisi. Yükselen bölgelerde değer artışı; olgun bölgelerde kira getirisi öne çıkar. Bu rapor ikisini dengeli sunar.

EMLAK
EXPERTİZİNADAS · YATIRIM İSTİHBARATI
Yatırım Bölgesi Analiz Motoru

03 / 10 · ROI SKOR PANELİ

ROI Skor Paneli

Yatırım çekiciliğini oluşturan 5 boyut — her biri gerçek göstergeden 100 üzerinden deterministik normalize edilmiştir.

Değer Artış İvmesi	GERÇEK	71
Kira Getirisi	GERÇEK	95
Likidite (tapu + ilan derinliği)	GERÇEK	—
Bölge Momentumu	GERÇEK	66
Altyapı / Proje Etkisi (ilçe skoru)	GERÇEK	56

SKOR YORUMU

En güçlü boyut **Kira Getirisi** olarak öne çıkmaktadır. Yüksek değer artış ivmesi sermaye kazancı, yüksek kira getirisi ise istikrarlı nakit akışı arayan yatırımcı için avantaj sağlar.

BİLEŞİK ROI SKORU

72/100

4 boyut ortalaması

EN GÜÇLÜ BOYUT

Kira Getirisi

GELİŞİME AÇIK

**Altyapı / Proje Etkisi
(ilçe skoru)**

BOYUT	SKOR	PROFİL KATKISI
Değer Artış İvmesi	71/100	Güçlü
Kira Getirisi	95/100	Güçlü
Likidite (tapu + ilan derinliği)	—	Veri yok
Bölge Momentumu	66/100	İyi
Altyapı / Proje Etkisi (ilçe skoru)	56/100	İyi

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Bileşik ROI skoru **72/100** (4 boyut). En güçlü boyut Kira Getirisi, gelişime açık boyut Altyapı / Proje Etkisi (ilçe skoru). Değer artış ivmesi ve momentum birlikte yüksekse bölge 'yükselen' fazdadır; kira getirisi geride kalıyorsa giriş fiyatı artık nakit akışını baskılıyor demektir.

Likidite: TKGM 12 ay tapu satışı — · aktif ilan —. Kira getirisi: %8.5 (fiziksel kira benchmark).

EMLAKE
EXPERTİZİ
DEĞERİNİ SİMDİ GÖRÜNNADAS · YATIRIM İSTİHBARATI
Yatırım Bölgesi Analiz Motoru

04 / 10 · YÜKSELEN BÖLGE SİNYALLERİ

Yükselen Bölge Sinyalleri

Bölgenin gelişmekte olduğuna işaret eden öncü göstergeler — fiyat ivmesi, 5 yıllık artış, tapu momentumu, raylı sistem ve net göç gerçek veridir.

SİNYAL	DEĞER	YORUM
Fiyat İvmesi (12 ay) GERÇEK	+%17.7	Yükseliş sinyali
5 Yıllık Değer Artışı GERÇEK	—	Veri bağlanmadı
Tapu Satış Momentumu (son 3 ay / önceki 3 ay) GERÇEK	—	Veri bağlanmadı
Raylı Sistem Altyapısı GERÇEK	0 hat · 0 istasyon	Yükseliş sinyali
Net Göç GERÇEK	+%0.0	Yükseliş sinyali
İlan Devir Hızı TEMSİLİ	35↑	Yükseliş sinyali
Yeni Proje Yoğunluğu TEMSİLİ	7 proje	Yükseliş sinyali
Ticari Canlanma TEMSİLİ	23↑	Yükseliş sinyali

BÖLGE EKONOMİK PROFİLİ GERÇEK VERİ

GELİR ENDEKSİ

51 /100

Ülke ort.=100

NÜFUS YOĞUNLUĞU

2.520 /km²

Talep tabanı

YILLIK NET GÖÇ

+%0.0

Nüfus akış yönü

TAPU SATIŞI (12 AY)

—

TKGM · ilçe

ERKEN FIRSAT DEĞERLENDİRMESİ

AKTİF YÜKSELİŞ
SİNYALİ

GERÇEK

3/3

Bağlı gerçek sinyaller

OLGUNLUK AŞAMASI

TEMSİLİ

Hızlanma

Örnek

FIRSAT PENCERESİ

TEMSİLİ

14 ay

Örnek

SİNYAL HESABI · YÖNTEM

GÖSTERGE	YÖNTEM	KAYNAK / DURUM
Tapu satış momentumu	Son 3 ay ort. / önceki 3 ay ort. — 1	enrich.tapu.seri · bağlı değil
Fiyat ivmesi	ProX 12 ay değişimi	+%17.7
Raylı sistem	İlçe metro hat/istasyon sayısı	enrich.altyapi · bağlı değil
Net göç	TÜİK yıllık net göç hızı	bağlı değil

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Bağlı 3 gerçek sinyalin 3 tanesi yükseliş yönünde. net göç +%0.0; kiralık talep dengede. Olgunluk aşaması ve fırsat penceresi temsildir; erken fazda giriş fiyatı avantajı, hızlanma fazında likidite avantajı öne çıkar.

EMLAK
EXPERTİZİ
DEĞERİNİ SİMDİ GÖRÜNNADAS · YATIRIM İSTİHBARATI
Yatırım Bölgesi Analiz Motoru

05 / 10 · GETİRİ SENARYOLARI

Getiri Senaryoları

120 m² bir yatırım için 1 yıllık toplam getiri = değer artışı (ProX endeks) + kira getirisi (fiziksel kira benchmark).

TAHMİNİ YATIRIM

₺3.743.640120 m² · gerçek m²

GERÇEK

BEKLENEN TOPLAM GETİRİ

%26.2

Yıllık · değer+kira

TAHMİNİ AYLIK KİRA

₺26.484

%8.5 brüt getiri

GERÇEK

30%

20%

10%

0%

18%

8%

26%

Değer artışı

Kira getirisi

Toplam

Yıllık getiri bileşenleri (%)

Değer artışı: ProX 12 ay · Kira: fiziksel

SENARYO MATRİSİ

SENARYO	DEĞER ARTIŞI	KİRA GETİRİSİ	TOPLAM (YILLIK)
Muhafazakar	%12.4	%7.7	%20.1
Beklenen	%17.7	%8.5	%26.2
İyimser	%22.1	%9.4	%31.5

VADE BAZLI BİRİKİMLİ GETİRİ

GERÇEK M²

VADE	DEĞER ARTIŞI (BİLEŞİK, SABİT ORAN)	KİRA BİRİKİMİ (SABİT)	TOPLAM
1 yıl	₺662.624	₺317.808	₺980.432
3 yıl	₺2.360.486	₺953.424	₺3.313.910
5 yıl	₺4.712.582	₺1.589.040	₺6.301.622

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

120 m² için ₺3.743.640 yatırımda yıllık beklenen toplam getiri %26.2 (değer +%17.7 + kira %8.5). Vade tablosu bugünkü oranların sabit kaldığı varsayımıyla bileşik hesaplanır; enflasyon, vergi ve boşluk oranı dahil değildir.

Getiriler tahmindir; makro koşullar ve mülk özellikleri sonuçları değiştirir. Getiri garantisi yoktur.

EMLAK
EXPERTİZİ
DEĞERİNİ SİMDİ GÖRÜNNADAS · YATIRIM İSTİHBARATI
Yatırım Bölgesi Analiz Motoru

06 / 10 · KARŞILAŞTIRMALI SIRALAMA

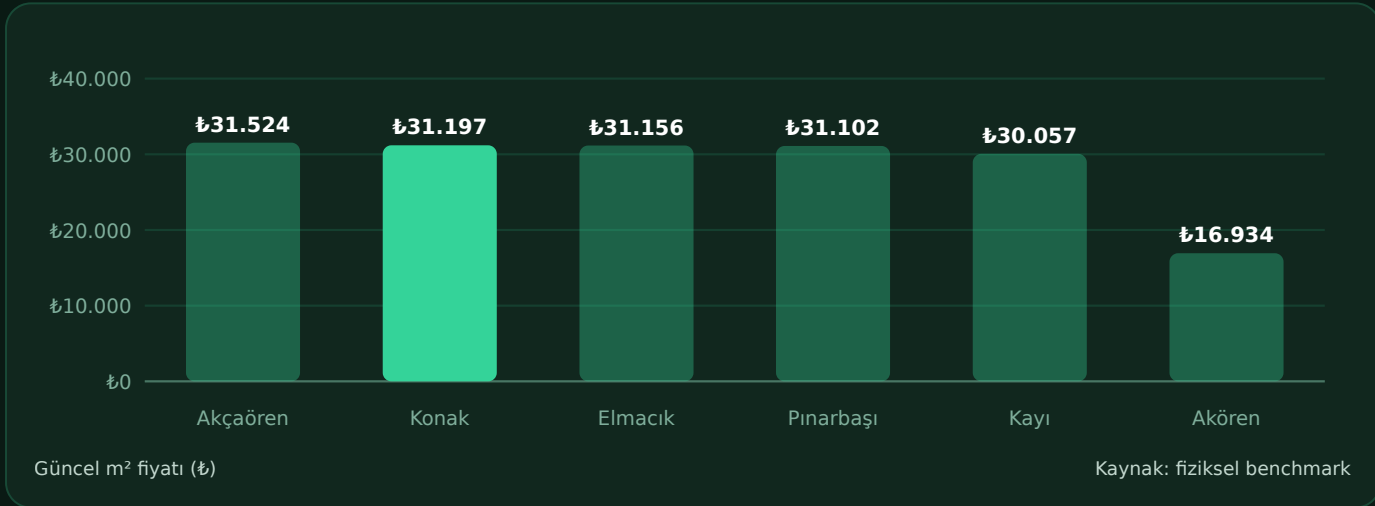
Karşılaştırmalı Bölge Sıralaması

Konak bölgesinin aynı ilçedeki komşu mahallelerle gerçek m² fiyatı kıyaslaması.

BÖLGE	GÜNCEL M ²	FARK / 12 AY	KONUMLAMA
Konak (bu rapor)	₺31.197	+%17.7	Referans
Elmacık	₺31.156	%-0.1 fark	→ Benzer
Kayı	₺30.057	%-3.7 fark	↓ Daha ucuz
Pınarbaşı	₺31.102	%-0.3 fark	→ Benzer
Akçaören	₺31.524	+%1.0 fark	→ Benzer
Akören	₺16.934	%-45.7 fark	↓ Daha ucuz

FİYAT SIRALAMASI

GERÇEK VERİ



SIRALAMA YORUMU

Konak, kıyaslanan bölgeler arasında fiyat açısından **2. sırada** konumlanmaktadır. Yatırım kararında, hedef getiri ve risk iştahına göre alternatif bölgelerle karşılaştırma önerilir.

BÖLGE SIRALAMASI

GERÇEK

2. / 6m² fiyatı bazında

GETİRİ AVANTAJI

Yüksek

12 ay değişime göre

RİSK-GETİRİ DENGESİ

Cazip

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Konak, 5 komşu mahalle arasında m² fiyatında 2. sırada; üst-orta segmentte. 12 ay değişim +%17.7 güçlü getiri avantajı sağlıyor.

Komşu mahalleler fiziksel benchmark verisidir (aynı ilçe, aynı kategori). ~ ile işaretli fiyatlar ilçe bazlı tahmindir. Nihai yatırım kararında hedef vade, likidite ihtiyacı ve risk toleransı birlikte değerlendirilmelidir.

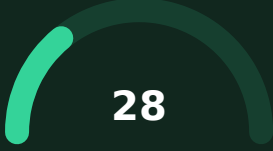
EMLAKE
EXPERTİZİNADAS · YATIRIM İSTİHBARATI
Yatırım Bölgesi Analiz Motoru

07 / 10 · RİSK & LİKİDİTE

Risk & Likidite

Yatırımın risk profili ve nakde çevrilebilirlik kolaylığı — ProX fiziksel risk sınıfı, gerçek seri volatilitesi, güvenlik endeksi ve TKGM tapu hacmi.

RİSK SKORU GERÇEK VERİ



Risk skoru · düşük = güvenli

2 gerçek bileşen

LİKİDİTE

—

Satışa dönüş

TEMSİLİ

TAHMİNİ SATIŞ
SÜRESİ

~62 gün

Örnek

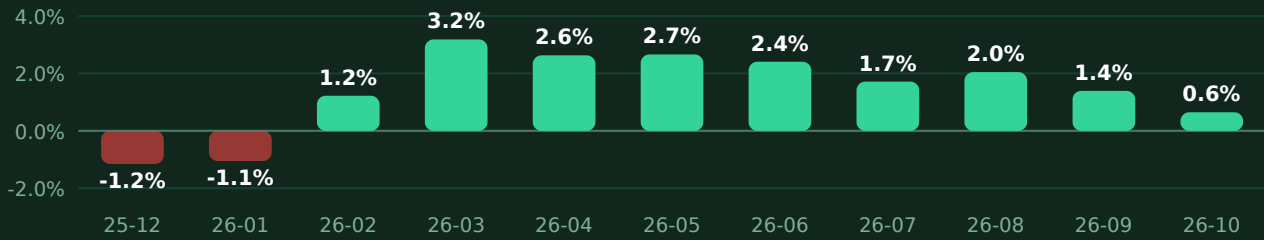
TEMSİLİ

RİSK BİLEŞENLERİ

RİSK	DÜZEY	NOT
Yatırım Risk Sınıfı (ProX fiziksel) TEMSİLİ	—	Bölgesel yatırım riski
Fiyat Volatilitesi (12 ay, yıllıklandırılmış) GERÇEK VERİ	%5.0	Gerçek seri std. sapması
Güvenlik Endeksi GERÇEK VERİ	65/100	Fiziksel güvenlik katmanı
Makro (TCMB konut endeksi, 12 ay) TEMSİLİ	—	Tüm piyasayı etkiler
Likidite (tapu + ilan) TEMSİLİ	—	TKGM 12 ay: — · ilan: —

AYLIK GETİRİ DAĞILIMI · SON 11 AY

GERÇEK



ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Risk skoru **28/100** (2 gerçek bileşen). Yıllıklandırılmış volatilité %5.0 düşük oynaklık; Düşük risk + yüksek likidite kombinasyonu çıkış esnekliği sağlar; makro faiz döngüsü tüm senaryoları etkiler.

Veri yokluğu "düşük risk" olarak yorumlanmaz; bağlanmamış başlıklar skora dahil edilmez.



Yatırım SWOT

Bölgenin yatırım perspektifinden güçlü/zayıf yönleri, fırsat ve tehditleri — maddeler gerçek göstergelerden kural tabanlı üretilir.

GÜÇLÜ YÖNLER

- 12 ay değer artışı +%17.7 (ProX endeks)
- Brüt kira getirisi %8.5

ZAYIF YÖNLER

- Giriş fiyatı ve arz dönemsel olarak değişebilir

FIRSATLAR

- Kentsel yenilenme ve ulaşım yatırımları (bölge geneli)

TEHDİTLER

- Makro faiz/enflasyon ve regülasyon değişimi (tüm piyasa)

GÖSTERGE KARNESİ

GÖSTERGE	DEĞER	SİNYAL	KAYNAK
12 aylık değer artışı GERÇEK	+%17.7	Olumlu	ProX endeks
Brüt kira getirisi GERÇEK	%8.5	Olumlu	kira benchmark
5 yıllık değer artışı TEMSİLİ	—	—	ProX fiziksel
Tapu satışı (12 ay) TEMSİLİ	—	—	TKGM
Net göç TEMSİLİ	—	—	TÜİK
Gelir endeksi GERÇEK	51	Dikkat	SEGE
Güvenlik endeksi GERÇEK	65/100	Olumlu	fiziksel
Deprem derecesi GERÇEK	2	Olumlu	AFAD

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Karnede 8 göstergeden 4 tanesi olumlu. Göstergeler karışık; giriş fiyatı ve vade seçimi belirleyici olacak. Bağlı olmayan göstergeler skora dahil edilmez; eksik katmanlar 'düşük risk' sayılmaz.

SWOT maddeleri yalnız bağlı gerçek göstergelerden (ProX endeks, kira benchmark, TKGM, altyapı, demografi, AFAD) kural tabanlı üretilir; gösterge yoksa genel piyasa ifadesi kullanılır.

EMLAKE
EXPERTİZİ
DEĞERİNİ SİMDİ GÖRÜNNADAS · YATIRIM İSTİHBARATI
Yatırım Bölgesi Analiz Motoru

09 / 10 · SONUÇ DEĞERLENDİRMESİ

Sonuç & Yatırım Değerlendirmesi

Konak için yatırım perspektifinden nihai değerlendirme.

ROI SKORU
73/100

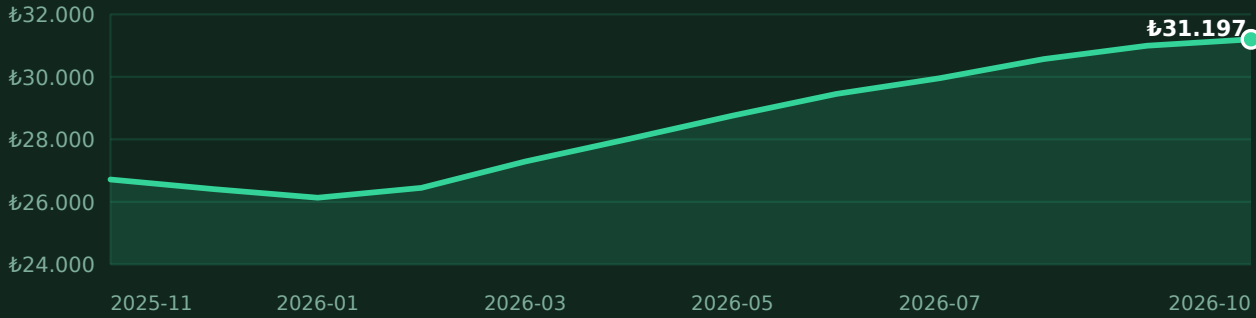
DEĞER
ARTIŞI (12
AY)
+%17.7

GERÇEK

KİRA
GETİRİSİ
%8.5
Brüt yıllık

GERÇEK

GENEL GÖRÜNÜM
Pozitif



Son 12 ay m² fiyat seyri

GERÇEK SERİ

KARAR ÖZETİ

Konak, 73/100 ROI skoru ile yüksek yatırım çekiciliği sunmaktadır. Bölge; değer artışı odaklı agresif yatırımcı profili için uygundur.

PROFİL	UYGUNLUK	NOT
Değer artışı yatırımcısı	Yüksek	Yükselen bölge sinyalleri
Kira getirisi yatırımcısı	Yüksek	Brüt getiri %8.5
Kısa vade spekülasyon	Riskli	Volatiliteye açık

120 M² YATIRIM

₺3.743.640

gerçek m²

GERÇEK

AYLIK KİRA

₺26.484

beklenen

GERÇEK

TAPU SATIŞI 12 AY

—

TKGM · İlçe

AKTİF İLAN

—

örneklem

GÜVENLİK ENDEKSİ

65/100

fiziksel

GERÇEK

SONRAKİ ADIMLAR

1

Giriş fiyatı testi

Hedef mülkü komşu m² sıralaması ve bant altıyla kıyaslayın.

2

Kira doğrulama

Aynı tip 3-5 kiralık ilanla beklenen kirayı teyit edin.

3

Çıkış planı

Likidite ve volatiliteye göre vade (1/3/5 yıl) belirleyin.

ⓘ Bilgilendirme amaçlıdır; getiri garantisi/yatırım danışmanlığı veya SPK değerlendirme raporu değildir.

EMLAKE
EXPERTİZİ
DEĞERİNİ SİMDİ GÖRÜNNADAS · YATIRIM İSTİHBARATI
Yatırım Bölgesi Analiz Motoru

10 / 10 · SIRA MÜLKÜNÜZDE

Bu rapor bölgeyi anlattı. Sıra mülkünüzde.

Konak için veriler elinizde. Peki tek bir daire, dükkân ya da arsa bu tablonun neresinde duruyor? Rapor **bölgenin ortalamasıdır**; alacağınız ya da satacağınız mülk ortalamanın kendisi değildir — kat, cephe, yaş, imar durumu ve emsaller değeri ortalamadan belirgin biçimde ayırır.

ANA ÜRÜN

ProX Derin Analiz

ProX + Bölge Uzmanı kontrolü · 8-24 saat teslim

2.490 ₺

KDV dahil · Tek seferlik · Abonelik yok

Kimin için: Alım, satım veya kiralama kararı öncesi

- ✓ Güçlü Değer Aralığı
- ✓ Bölgesel Piyasa Analizi
- ✓ Emsal Karşılaştırmaları
- ✓ Talep Analizi
- ✓ Likidite Analizi
- ✓ Risk Analizi
- ✓ Yatırım Potansiyeli
- ✓ Karar Özeti
- ✓ Uzman Kontrolü
- ✓ Belediye İmar Durumu İncelemesi
- ✓ Premium PDF

emlakekspertizi.com/analiz/eyJ1IjoiaGlicml0Ii

Derin Analizi Satın Al

EN KAPSAMLI

ProX Premium Analiz

ProX + Uzman + Mikro Konum + Resmi Kayıt · 24-36 saat teslim

4.990 ₺

KDV dahil · Tek seferlik · Abonelik yok

Kimin için: Yüksek tutarlı yatırım, tapu/imar güvencesi

- ✓ Tüm Derin Analiz İçeriği
- ✓ Belediye İmar Durumu Sorgulaması
- ✓ Tapu Kayıt İncelemesi
- ✓ Mikro Konum Analizi
- ✓ Bölgesel Risk Haritası
- ✓ Gelişim Potansiyeli
- ✓ Alternatif Bölge Karşılaştırmaları
- ✓ Yatırım Senaryoları
- ✓ Derin Karar Özeti
- ✓ Premium PDF

emlakekspertizi.com/analiz/eyJ1IjoiaGVyaW4iLC

Premium Analizi Satın Al



QR kodu okutun, mülkünüz için analizi satın alın

QR size özel satın alma sayfasını açar; **telefon numaranızla** satın alabilirsiniz, uzmanımız sizi arayıp mülk detaylarını alır. · Rapor no: PS-642D78B91C

✓ 3D Secure

✓ Akbank Sanal POS

✓ KVKK

✓ Tek seferlik ödeme

HANGİSİ SİZE UYGUN?

“Hızlı karar vermem gerekiyor”
ProX Derin Analiz

“Tapu ve imar riskini görmeliyim”
ProX Premium Analiz

“Birden fazla bölge karşılaştırıyorum”
ProX Premium Analiz

KURUMSAL ÇÖZÜMLER

KURUMSAL

Kendi Markanızla Yayın

Portföy, rapor ve ProX motoru sizin alan adınızda. · emlakekspertizi.com/white-label

GELİŞTİRİCİ

Kurumsal API

Değerleme ve endeks verisi kendi sisteminizde. · emlakekspertizi.com/profil

Fiyatlar KDV dahil ve tek seferliktir (abonelik yok); teslim süreleri iş günüdür. Mülk bazlı analizler bu raporun yerine geçmez, onu tamamlar.