

86
/100

YATIRIM RAPORU

Alsancak

Alsancak, Talatpaşa Blv NO:27, 35220 Konak/İzmir, Türkiye



Mülk Tanımı

İzmir'in en gözde lokasyonlarından biri olan Alsancak'ta, Gazi İlkokulu karşısında 3+5 tasarımlı somineli, ayrıca her odadan balkonu olan ve her odasında cam olan dairemiz satılıktır. Dairenin içi tamamen yenilenmiş olup, apartmanın dış cephesi yenilendirilmiş, merkezi ısıtma sistemi ile ısınmaktadır. Kaliteli malzemeler kullanılarak yapılmış olan dairemiz, aydınlık ve ferah bir yaşam alanı sunmaktadır. Ayrıca, dairemizde asansör, park yeri, güvenlik, çocuk parkı, fiber internet gibi birçok özellik bulunmaktadır. Detaylı bilgi ve inceleme için bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Danışman Notları

Bu merkezi konumdaki 3+1 daire, Alsancak'ın prestijli Talatpaşa Bulvarı üzerinde yer alarak hem aileler hem de öğrenciler için ideal bir yatırım fırsatı sunuyor. 120 metrekare brüt alana sahip mülkün metrekare fiyatı 158.333 TL olarak bölge ortalamasının altında kalırken, yıllık %7,3 brüt kira getirisi ile dikkat çekiyor. Karşısında okul bulunması nedeniyle ailelere hitap eden bu mülk, aynı zamanda şehir merkezindeki konumu sayesinde ofis olarak da değerlendirilebilir. Asansör, otopark ve balkon gibi temel konfor özelliklerini barındıran daire, özellikle emekliler ve öğrenciler için de uygun bir seçenek. Hem kişisel kullanım hem de yatırım açısından avantajlı bu fırsat, Alsancak'ın canlı sosyal yaşamına kolay erişim imkanı da sağlıyor.



Kapsamlı Konum Analizi

Yatırım Raporu
8 Mart 2026

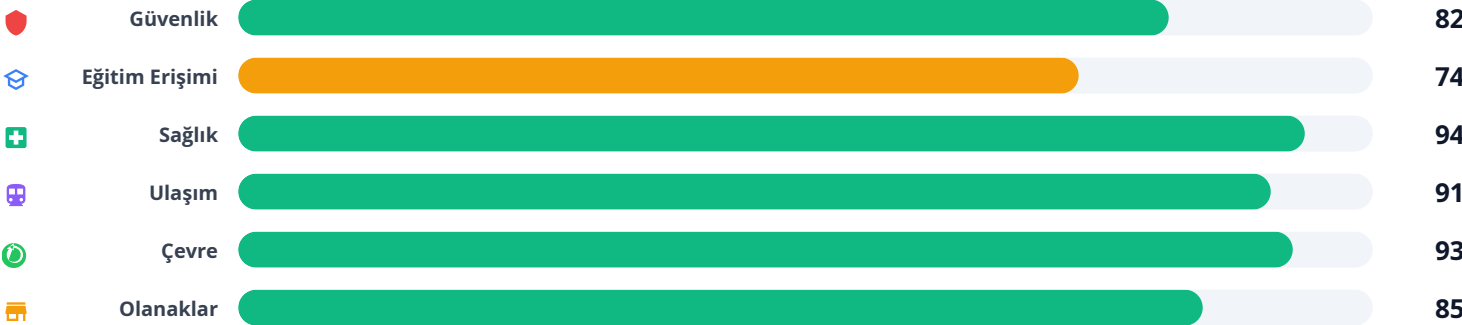
Alsancak

Alsancak, Talatpaşa Blv NO:27, 35220 Konak/İzmir, Türkiye
38.43440, 27.14179

86

Genel Puan

Mükemmel Konum — 86/100



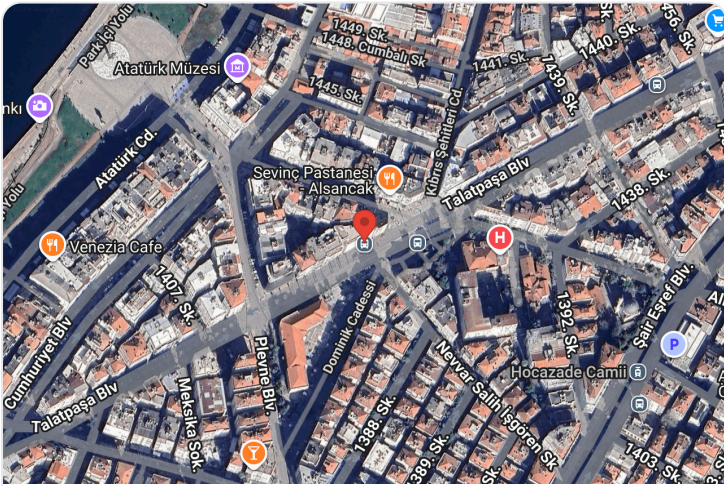
Yaşanabilirlik Puanları



Yakın çevre olanaklarına göre tahmini hesaplanmıştır.



Konum Haritası

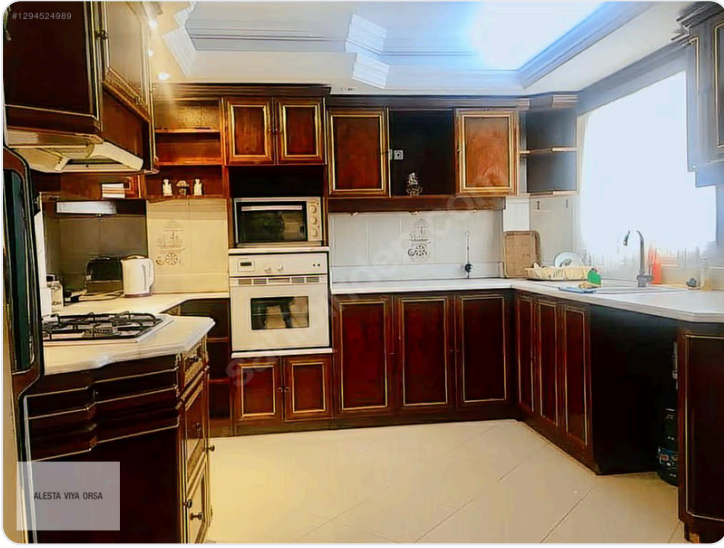
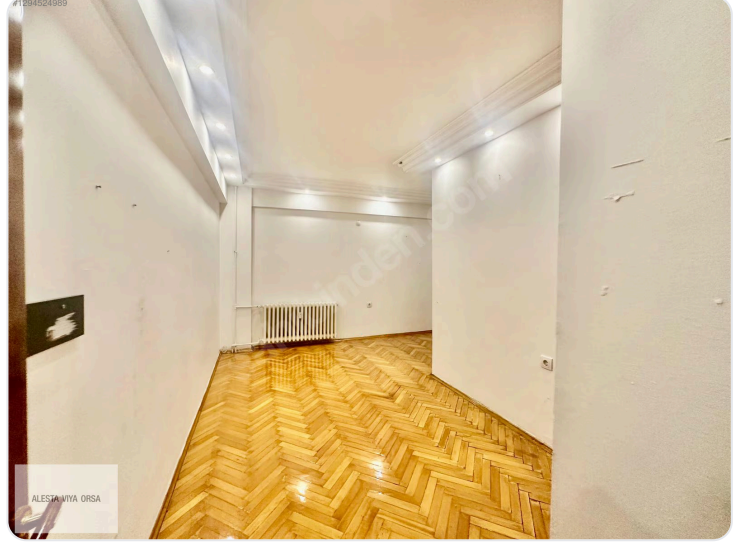


Uydu Görüntüsü



Sokak Görünümü

📷 Mülk Fotoğrafları



✦ AI İyileştirilmiş Fotoğraflar

ORİJİNAL



AI İYİLEŞTİRİLMİŞ



ORİJİNAL



AI İYİLEŞTİRİLMİŞ



💰 Fiyat Analizi

BU MÜLK
19.000.000
120 m² | 158.333/m²

MAHALLE ORTALAMASI
175.000
m² fiyatı

Sonuç: ↘ %9.5 ortalamasının altında — iyi fırsat

Kira Getiri Analizi

TAHMİNİ AYLIK KİRA

115.000

/ ay

YILLIK KİRA GELİRİ

1.380.000

/ yıl

Brüt Kira Getirisi: %7.3

Geri Ödeme Süresi: ~13.8 yıl

iyi

Güvenlik Analizi

Deprem Riski

MODERATE

PGA Değeri

0.689g

Şehir Merkezi

0.0 km

Arazi Sismik Değerlendirmesi

Orta

+4 pts

Yükseklik

8m

+1

Eğim

5.8%

+3

Su Yakınlığı

97.8%

Arazi analizi tamamlayıcı bilgi sağlar. Gerçek zemin koşulları için yerinde jeoteknik etüt gereklidir.

Yatırım Analizi

Ekonomik Aktivite

Çok Yüksek

VIIRS Night Lights Satellite

Işık Yoğunluğu

100/100

5 Yıllık Değişim

-7.0%

Yatırım Skoru

88/100

Ekonomik aktivite yüksek. Ulaşım altyapısı güçlü.

İklim Sınıflandırması

Csa

Sıcak Yazlı Akdeniz

Kurak sıcak yazlar, ılıman yağışlı kışlar

Yıllık Ort. Sıcaklık

18.9°C

Yıllık Yağış

710 mm

Yıllık Güneşlenme

3843 h

Yıllık Kar Yağışı

0.5 cm

Aylık İklim Verileri

	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara
Ort. Sıcaklık	9.7°	9.6°	11.8°	16.3°	21.1°	26.8°	30.4°	29.6°	25.1°	19.5°	15.5°	11.5°
Maks. Sıcaklık	13.6°	14°	16.7°	21.5°	26.8°	32.8°	37°	35.7°	31°	25°	19.9°	15.1°
Min. Sıcaklık	6.7°	6.2°	7.6°	11.8°	16°	21.2°	24.4°	24.2°	20.2°	15.2°	11.9°	8.7°
Yağış	125.3	97.5	65.2	62.8	42.4	25.7	1.8	4	18.3	34	119.4	113.9
Kar	0.2	0.1	0.2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Güneş	226	237	299	324	391	408	431	401	350	306	247	223
Nem	74%	71%	65%	64%	57%	50%	40%	47%	51%	61%	70%	76%

Gün Doğumu & Batımı

	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara
Gün Doğumu	08:27	08:00	07:20	06:33	05:58	05:46	06:00	06:27	06:54	07:21	07:54	08:22
Gün Batımı	18:15	18:50	19:19	19:48	20:16	20:37	20:34	20:04	19:18	18:32	17:58	17:51
Gün Işığı	9.8h	10.8h	12h	13.3h	14.3h	14.9h	14.6h	13.6h	12.4h	11.2h	10.1h	9.5h

Yağış Dağılımı



Hava Kalitesi İndeksi

AQI

66

Kategori

Orta

Baskın Kirlenici

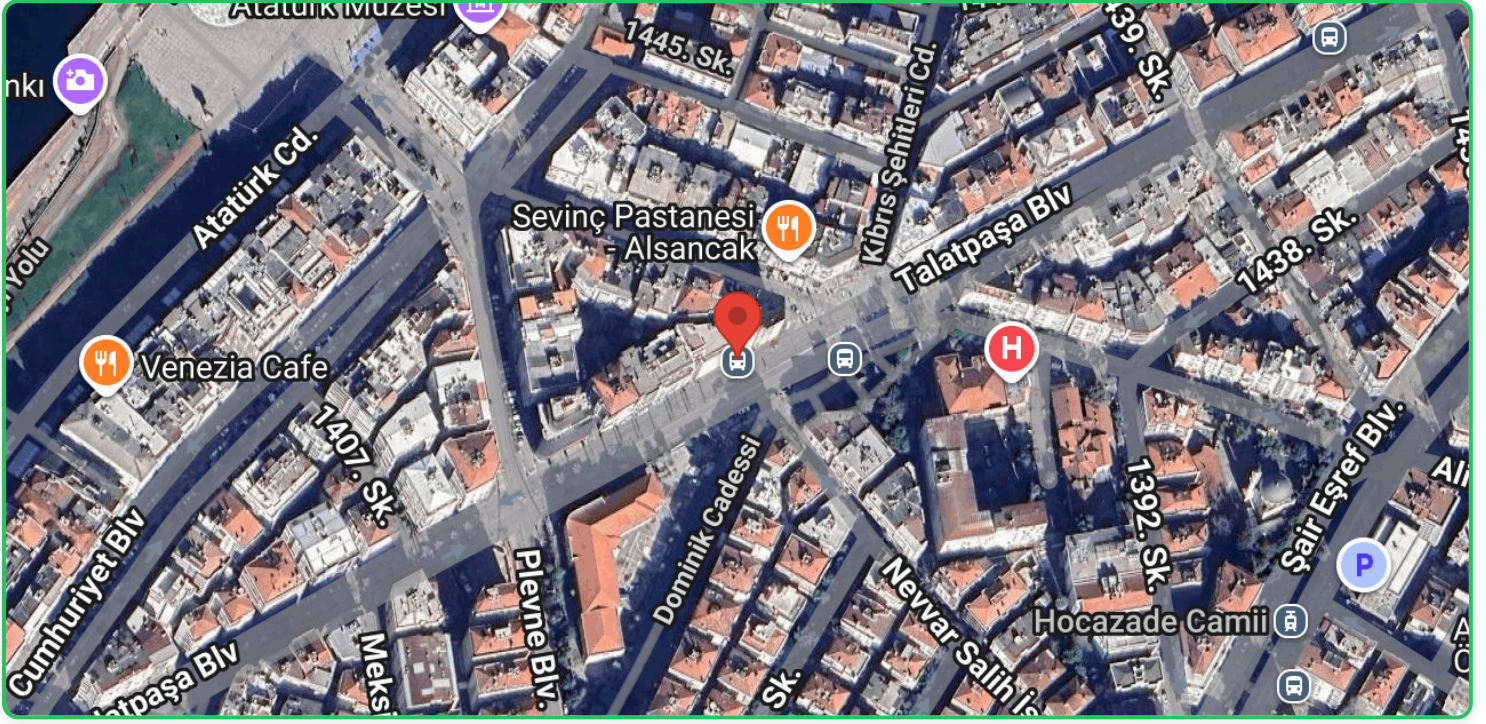
pm25



Kabul edilebilir. Çok hassas kişiler için hafif risk.

Kentsel Büyüme Analizi

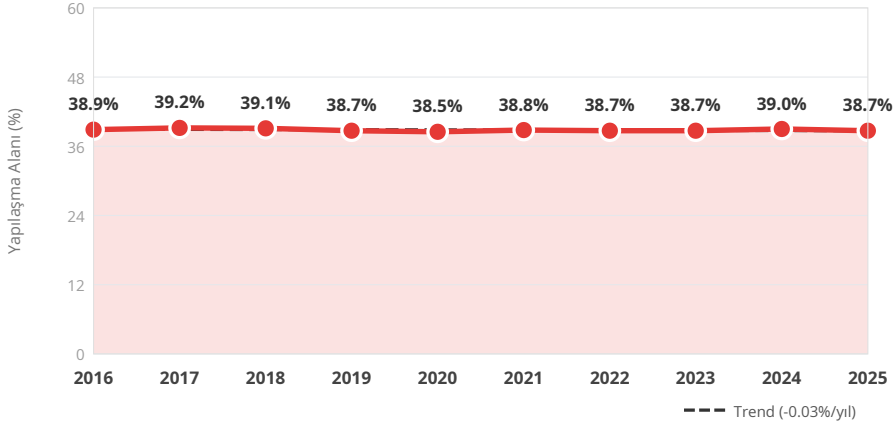
Gerçek Uydu Görüntüsü Karşılaştırması · 2km radius · 38.4344°, 27.1418°



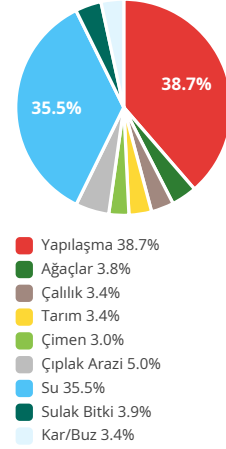
Güncel Görünüm · Airbus/Maxar

Kentleşme Trendi (38.43, 27.14)

Dynamic World — Yapılaşma Alanı Büyümesi



Arazi Örtüsü 2025



2016

Kentsel Alan	38.9%
Yeşil/Orman Alanı	20.5%
Diğer (çorak/su)	40.6%

2025

Kentsel Alan	38.7%
Yeşil/Orman Alanı	10.2%
Diğer (çorak/su)	8.4%

10 Yıllık Değişim Özeti

Kentsel Alan

-0.2%

38.9% 38.7%

Yeşil/Orman Alanı

-10.3%

20.5% 10.2%

Yıllık Büyüme Oranı

-0.02%/yr

Sınıflandırma

Kararlı

Gelişim Potansiyeli

Düşük

Çevresel İstihbarat

Uydu kaynaklı çevresel analiz · 38.4344°, 27.1418°

Arazi Profili

Yükseklik

8m

Eğim

Orta (3.3°)

Yön (Bakı)

Güneydoğu

Güneş Maruziyeti

İyi

Tarihi Sel Riski

Sel Riski Seviyesi

Düşük

37 yıllık Landsat uydu gözlemlerine dayanır (1984-2021)

Yapay Zeka Destekli Analiz

İzmir'in prestijli Alsancak semtinde Talatpaşa Bulvarı üzerinde yer alan bu 3+1 daire, 86/100 genel puanıyla güçlü bir yatırım fırsatı sunmaktadır. 120 metrekarelik bu tamamen yenilenmiş mülk, sağlık hizmetlerine erişim (94/100) ve çevre kalitesi (93/100) açısından özellikle öne çıkmaktadır. Ulaşım imkanları (91/100) ve yürünebilirlik skorunun (86) yüksek olması, şehir merkezindeki konumunun avantajlarını yansıtmaktadır. Gazi İlkokulu karşısındaki konumu, asansör, park yeri ve balkon gibi özellikleriyle aileler için ideal bir seçenektir. Ayrıca ofis olarak da kullanılabilme potansiyeli bulunmaktadır. Metrekare fiyatı yaklaşık 158.000 TL ile bölge ortalamasının (175.000 TL) altında konumlanarak değer avantajı sağlamaktadır. Aylık 115.000 TL tahmini kira geliri ile cazip bir getiri oranı vaat etmektedir. Orta seviye deprem riski ve bisiklet kullanımı için sınırlı altyapı dikkat edilmesi gereken noktalar. Güçlü konum avantajları ve rekabetçi fiyatlandırması göz önüne alındığında, hem aile konutu hem de yatırım amaçlı alıcılar için önerilen bir mülktür.

Hastaneler (30 km)

20 sonuçtan ilk 10 gösteriliyor

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	S.B.Ü Dr. Behçet Uz Çocuk Hastalıklar...	0.8 km	★★★★☆ 3.2	(469)
2	Medicana International İzmir Hastanesi	1.4 km	★★★★☆ 3.4	(4.125)
3	SBÜ DR. SUAT SEREN GÖĞÜS HASTALIKLARI...	2.1 km	★★★★☆ 3.7	(403)
4	İzmir Tepecik Eğitim Araştırma Hastan...	2.5 km	★★★★☆ 3.0	(930)
5	Bozyaka Eğitim Ve Araştırma Hastanesi	4.3 km	★★★★☆ 3.1	(640)
6	Medical Point	5.1 km	★★★★☆ 3.5	(2.588)
7	İzmir Atatürk Eğitim ve Araştırma Has...	5.3 km	★★★★☆ 2.6	(617)

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
8	İzmir Tınaztepe Üniversitesi Özel Gal...	5.6 km	★★★★☆ 3.8	(1.489)
9	T.C. Sağlık Bakanlığı Buca Seyfi Demi...	5.8 km	★★★★☆ 2.8	(549)
10	Tepecik Eğitim ve Araştırma Hastanesi...	5.9 km	★★★★☆ 3.1	(322)

Okullar (10 km)

1 km içinde: 2 okul / 20 toplam ● Ortaokul (1) ● Lise (6) ● Üniversite (6)

Uluslararası Okullar (1)

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	Özel İzmir Amerikan Koleji	6.2 km	-	-

Devlet Okulları

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	Alsancak Melih Özakat İlkokulu	0.4 km	-	-
2	İzmir Atatürk Lisesi	0.6 km	-	-
3	Rüştü Ünsal Polis Meslek Yüksek Okulu	3.5 km	-	-
4	Kaymakam Özgür Azer Kurak Ortaokulu	4.9 km	-	-
5	Ahmet Ragıp Üzümcü İlkOkulu	5.0 km	-	-
6	Karşıyaka Cihat Kora Anadolu Lisesi	5.3 km	-	-
7	Mustafa Kemal Anadolu Lisesi	5.5 km	-	-
8	Işıkkent Eğitim Kampüsü	6.3 km	-	-
9	Bornova Anadolu Lisesi	7.0 km	-	-
10	Bornova Suphi Koyuncuoğlu Anadolu Lis...	7.8 km	-	-

Özel Okullar

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	MEV Koleji Özel İzmir Bornova Okulları	5.0 km	★★★★☆ 4.4	(81)
2	İzmir Bahçeşehir Koleji Anaokulu	5.3 km	★★★★☆ 3.5	(28)
3	Özel İzmir Amerikan Koleji	6.2 km	-	-
4	Özel Türk Koleji Bornova Kampüsü	7.5 km	-	-
5	Özel İzmir Bilfen İlköğretim Okulu	8.5 km	-	-
6	Özel Ege Lisesi	9.2 km	-	-

Eczaneler (5 km)

20 sonuçtan ilk 10 gösteriliyor

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM	24H
1	Dünya Eczanesi	0.2 km	★★★★★ 5.0	(178)	
2	Palanduz Eczanesi	0.5 km	★★★★★ 4.5	(93)	
3	Özge Eczanesi	0.6 km	★★★★★ 5.0	(34)	

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM	24H
4	Eczane Vega	1.8 km	★★★★★ 4.9	(18)	
5	Samanyolu Eczanesi	3.4 km	★★★★☆ 3.7	(15)	
6	Figen Eczanesi	3.5 km	★★★★☆ 4.2	(10)	
7	ECZANE ÇAĞRI	3.7 km	★★★★★ 4.7	(42)	
8	Erkut Eczanesi	3.8 km	★★★★☆ 4.0	(10)	
9	Eczane Bayraklı	3.9 km	★★★★☆ 4.2	(47)	
10	Ayçe Eczanesi	3.9 km	★★★★☆ 3.8	(22)	

🛒 Süpermarketler (5 km)

19 sonuçtan ilk 10 gösteriliyor

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	Macrocenter	0.2 km	★★★★☆ 4.4	(882)
2	MM Migros	0.3 km	★★★★☆ 4.1	(1.217)
3	MM Migros	0.8 km	★★★★☆ 4.0	(1.367)
4	M Migros	1.0 km	★★★★☆ 3.8	(114)
5	Bim	1.3 km	★★★★☆ 3.9	(314)
6	Macrocenter	1.8 km	★★★★☆ 4.1	(19)
7	M Migros	1.9 km	★★★★☆ 4.0	(225)
8	Migros - Çarşı Karşıyaka Şubesi	3.3 km	★★★★☆ 3.9	(326)
9	MMM Migros	3.5 km	★★★★☆ 4.3	(1.694)
10	Alternatif Market Bayraklı Merkez Şube	3.8 km	★★★★☆ 4.0	(1.732)

🍴 En İyi Restoranlar (10 km)

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM	FİYAT
1	Swissôtel Büyük Efes İzmir	0.9 km	★★★★★ 4.8	(17.616)	-
2	Zeynel Ergin Gevrek Fırını	0.5 km	★★★★★ 4.6	(6.699)	\$\$
3	Dönerci Vedat Usta İzmir - Altındağ	5.6 km	★★★★★ 4.5	(9.048)	\$\$\$
4	Sevinç Pastanesi - Alsancak	0.0 km	★★★★☆ 4.4	(6.860)	\$\$\$
5	Zaim Usta	3.4 km	★★★★☆ 4.4	(5.367)	\$\$
6	Mersinli Ciğerci Apo	4.1 km	★★★★☆ 4.4	(13.545)	\$\$
7	Kokoreççi Asım Usta	5.0 km	★★★★☆ 4.4	(9.435)	\$\$
8	Emektar Kebap	10.0 km	★★★★☆ 4.3	(5.829)	\$\$\$
9	MEŞHUR YILDIZ ASPAVA İZMİR DÖNER VE P...	3.9 km	★★★★☆ 4.2	(3.286)	-
10	Yasemin Restaurant - Cafe	5.9 km	★★★★☆ 4.1	(9.286)	\$\$

🛍️ Alışveriş Merkezleri (30 km)

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	İzmir Optimum AVM	10.7 km	★★★★☆ 4.3	(54.793)
2	İzmir Forum Bornova	6.3 km	★★★★★ 4.5	(34.190)
3	MaviBahçe	7.3 km	★★★★★ 4.5	(31.181)
4	Hilltown Karşıyaka Alışveriş Merkezi	7.7 km	★★★★★ 4.5	(23.454)
5	Selway Outlet	8.8 km	★★★★☆ 4.1	(19.206)

🏠 Gezilecek Yerler (50 km)

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	Kemeraltı Çarşısı	1.9 km	★★★★☆ 4.4	(32.352)
2	İzmir Tarihi Asansör	3.6 km	★★★★★ 4.6	(28.952)
3	Foça Sahili	42.7 km	★★★★★ 4.6	(26.800)
4	İzmir Saat Kulesi	2.1 km	★★★★★ 4.7	(25.472)
5	İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Doğ...	16.9 km	★★★★★ 4.5	(22.922)
6	Kızlarağası Hanı	1.7 km	★★★★★ 4.6	(18.432)
7	İzmir Büyükşehir Belediyesi Hasanağa ...	6.5 km	★★★★☆ 4.3	(14.388)
8	İzmir Büyükşehir Belediyesi İnciraltı...	7.4 km	★★★★☆ 4.3	(9.872)
9	Atatürk Konak Meydanı	2.0 km	★★★★★ 4.6	(8.009)
10	Buca Gölet	12.9 km	★★★★☆ 4.2	(7.963)

🌳 Parklar (5 km)

#	İSİM	MESAFE	PUAN
1	Kordon Alsancak İzmir	0.4 km	★★★★★ 4.5
2	Kültürpark İzmir	0.7 km	★★★★★ 4.5
3	Konak iskele	2.2 km	★★★★☆ 4.4
4	Karşıyaka Sahil	2.9 km	★★★★★ 4.5
5	Bayraklı Sahil	3.7 km	★★★★☆ 4.2
6	Karantina Parkı	4.3 km	★★★★★ 4.5
7	Atatürk Parkı	4.9 km	★★★★☆ 4.2
8	Bostanlı Sahili	5.0 km	★★★★★ 4.6

🏠 Camiler (3 km)

#	İSİM	MESAFE
1	Alsancak Hocasade Camii	0.2 km
2	Şadırvanaltı Camii	1.6 km
3	Hisar Camii	1.6 km
4	Hacı Ahmet Sait Salepçioğlu Camii	2.1 km

5 İkiçeşmelik Camii

2.3 km

 Emlak Portalları

Türkiye emlak fiyatlarını araştırın

İSİM	DETAYLAR
Sahibinden.com sahibinden.com	Türkiye'nin en büyük ilan platformu — satılık ve kiralık emlak Satılık Kiralık
Emlakjet.com emlakjet.com	Doğrulanmış gayrimenkul danışmanı ilanları ile büyük emlak portalı Satılık Kiralık
Hepsiemlak.com hepsiemlak.com	İnteraktif harita ile kapsamlı emlak arama Satılık Kiralık
Zingat.com zingat.com	Fiyat analitiği ve trend verileri sunan platform Satılık Kiralık

Fiyatlar ve uygunluk değişkenlik gösterebilir. Güncel ilanlar için portalları doğrudan ziyaret edin.

Geçerlilik tarihi: 6 Haziran 2026

**Ahmet Emlak - 0535 535 35 35**

Veri Kaynakları

Google Maps Platform (Places, Geocoding, Directions, Street View, Static Maps, Air Quality, Elevation, Weather) · Open-Meteo Historical Weather API · AFAD (Earthquake Risk, Turkey) · Google Earth Engine (VIIRS, SRTM, JRC Global Surface Water, Dynamic World) · GHSL-BUILT-S2 (European Commission JRC) · Copernicus Sentinel-2

Bu rapor yalnızca bilgi amaçlıdır ve hukuki, mali veya gayrimenkul tavsiyesi niteliği taşımaz.