

# Gayrimenkul

## Pazar Analizi

Bu gayrimenkul pazar analizi raporu, gayrimenkulünüzün satılabilir/kiralanabilir en doğru fiyatını tespit edebilmek için gayrimenkulünüze özel olarak hazırlanmıştır.







# Efe Güçlü

Gayrimenkul Danışmanı

Mesleki Yeterlilik Belgesi - BJV678976566



+90 (635) 255 71 22  
efe@ofisadi.com



# Efe Güçlü

Gayrimenkul Danışmanı

## Kimdir ?

2013 yılından beri Gayrimenkul sektörüne gönül vermiş bir İnşaat mühendisiyim.

Tüm Müşterilerime gayrimenkul yatırımı yapma, satış ve kiralama süreçlerini kolaylaştırmak ve bu konularda danışmanlık vermek üzere hizmet veriyorum.

Kurumsal markada çalışmaktan ve sizlere, Müşteri Memnuniyeti- Kaliteli Hizmet anlayışı ile hizmet vermekten mutluluk duyuyorum...

Bana güvenip benimle çalışan tüm meslektaşlarıma ve değerli Müşterilerime teşekkür ederim...



+90 (635) 255 71 22  
efe@ofisadi.com



## Bu Rapor Nasıl Hazırlandı?

Bu fiyat analizi, mülkünüzün bulunduğu bölgede benzer tüm gayrimenkuller incelenerek emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak hazırlanmıştır.

Tüm rakip mülkler, uzun zamandır pazarda bulunan ve yayından kaldırılan benzer gayrimenkuller değerlendirilmiştir.

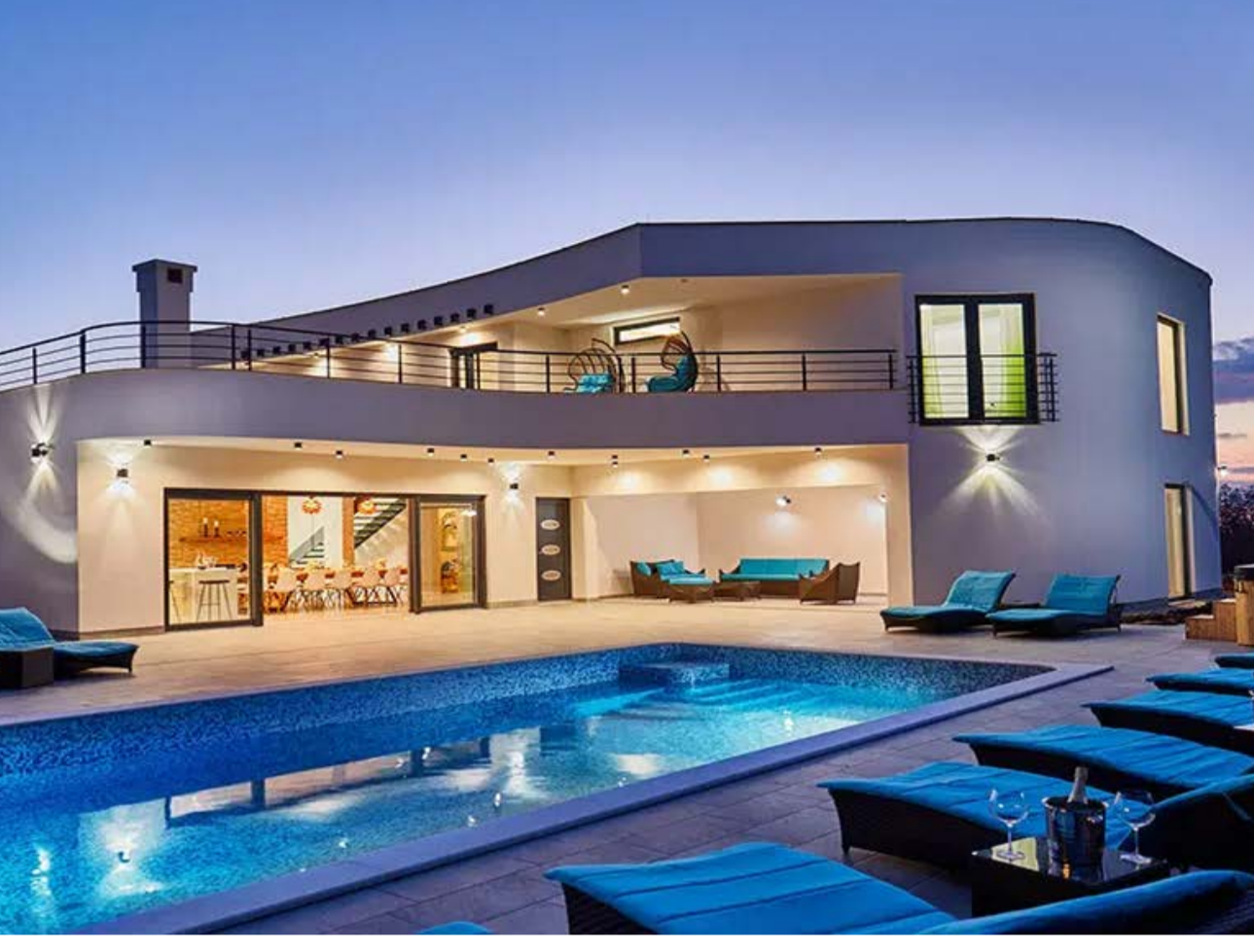
Kullandığımız yapay zeka teknolojisinin değerlendirdiği gayrimenkul verileri ile bölgenin uzmanı olarak, sahip olduğun bölge bilgilerinin hesaplamaları ile en doğru sonuca ulaşılmıştır.





# Gayrimenkulünüz

SATILIK-Konut



İstanbul Sitesi No: 2

İstanbul, Eyüpsultan, Göktürk



5+1



450 m2



Villa



10-15 Yıl

Site İçerisinde

Evet

Kullanım Durumu

Kiracılı

Mobilyalı

Hayır

Tapu Durumu

Kat Mülkiyetli

İç Özellikler

Alarm (Yangın), Alaturka Tuvalet, Amerikan Mutfak

Dış Özellikler

Jeneratör, Kablo TV, Kapalı Garaj, Kapıcı




# Uzun zamandır pazarda olan satılamayan rakipler

(3 aydan uzun süredir piyasada olan ilanlar)

Aşağıdaki emsal ilanlar, 3 Aydan fazla zamandır piyasada olan benzer özelliklerdeki mülkler arasından seçilmiştir. Fiyat değişim oranı, ilk satışa çıkış fiyatı ile mevcut fiyat arasındaki fark oranıdır. Kira Amortisman süresi yine benzer emsallerinin ortalama kira bedeli üzerinden hesaplanmıştır.

Güncel Emsal İlan Sayısı	5	Ortalama Fiyat	8.480.000 TL
Ortalama Fiyat Değişikliği	+ %10	Ortalama m <sup>2</sup> Birim Fiyatı	56.500 TL
Ortalama Yayın Süresi	121 gün	Kira Amortisman Süresi	22 Yıl



Site içerisinde Fırsat 3+1 (- %1,5) **7.300.000 TL**  
48.000 ₺/m<sup>2</sup>  
123 Gün

İstanbul, Eyüpsultan, Göktürk


3+1 150 m<sup>2</sup> Bahçe Katı 10-15 Yıl 33 Yıl



Göktürk içinde manzaralı kaçmaz (%0) **8.300.000 TL**  
55.300 ₺/m<sup>2</sup>  
223 Gün

İstanbul, Eyüpsultan, Göktürk

3+1 150 m<sup>2</sup> Bahçe Katı 10-15 Yıl 33 Yıl



Göktürk merkezde 3+1 kaçmaz (+ %5,5) **8.500.000 TL**  
56.660 ₺/m<sup>2</sup>  
223 Gün

İstanbul, Eyüpsultan, Göktürk

3+1 150 m<sup>2</sup> Bahçe Katı 10-15 Yıl 33 Yıl



Balkonlu havuzlu Satılık 3+1 (+ %2) **9.000.000 TL**  
60.000 ₺/m<sup>2</sup>  
223 Gün

İstanbul, Eyüpsultan, Göktürk

3+1 150 m<sup>2</sup> Bahçe Katı 10-15 Yıl 33 Yıl



Göktürk'te merkeze yürüme mesafesinde (+ %5,5) **9.300.000 TL**  
62.000 ₺/m<sup>2</sup>  
223 Gün

İstanbul, Eyüpsultan, Göktürk

3+1 150 m<sup>2</sup> Bahçe Katı 10-15 Yıl 33 Yıl


(1/2)

# Yakın Zamanda Yayınlanmış Rakip İlanlar

(Son 3 ayda yayınlanan ilanlar)

Aşağıdaki emsal ilanlar, Son 3 ayda yayınlanan ilanlardan benzer özelliklerdeki mülkler arasından seçilmiştir. Fiyat değişim oranı, ilk satışa çıkış fiyatı ile mevcut fiyat arasındaki fark oranıdır. Kira Amortisman süresi yine benzer emsallerinin ortalama kira bedeli üzerinden hesaplanmıştır.


Güncel Emsal İlan Sayısı	5	Ortalama Fiyat	8.720.000 TL
Ortalama Fiyat Değişikliği	+ %10	Ortalama m <sup>2</sup> Birim Fiyatı	58.133 TL
Ortalama Yayın Süresi	41 gün	Kira Amortisman Süresi	26 Yıl



Site içerisinde Fırsat 3+1 (- %1,5) **8.300.000 TL**  
11.000 ₺/m<sup>2</sup>  
23 Gün

İstanbul, Eyüpsultan, Göktürk


3+1 150 m<sup>2</sup> Bahçe Katı 10-15 Yıl 33 Yıl



Göktürk içinde manzaralı kaçmaz (%0) **8.300.000 TL**  
11.500 ₺/m<sup>2</sup>  
53 Gün

İstanbul, Eyüpsultan, Göktürk


3+1 150 m<sup>2</sup> Bahçe Katı 10-15 Yıl 33 Yıl



Göktürk merkezde 3+1 kaçmaz (+ %5,5) **8.500.000 TL**  
13.000 ₺/m<sup>2</sup>  
32 Gün

İstanbul, Eyüpsultan, Göktürk

3+1 150 m<sup>2</sup> Bahçe Katı 10-15 Yıl 33 Yıl



Balkonlu havuzlu Satılık 3+1 (+ %2) **9.000.000 TL**  
10.000 ₺/m<sup>2</sup>  
22 Gün

İstanbul, Eyüpsultan, Göktürk

3+1 150 m<sup>2</sup> Bahçe Katı 10-15 Yıl 33 Yıl



Göktürk'te merkeze yürüme mesafesinde (+ %5,5) **9.500.000 TL**  
10.000 ₺/m<sup>2</sup>  
58 Gün

İstanbul, Eyüpsultan, Göktürk

3+1 150 m<sup>2</sup> Bahçe Katı 10-15 Yıl 33 Yıl

(1/2)




# Yayından Kaldırılmış / Satılmış İlanlar

(Son 3 ayda yayından kaldırılan/satılan ilanlar)

Aşağıdaki emsal ilanlar, Son 3 ayda kaldırılan ve satılmış olduğunu bildiğimiz benzer özelliklerdeki mülkler arasından seçilmiştir. Fiyat değişim oranı, ilk satışa çıkış fiyatı ile mevcut fiyat arasındaki fark oranıdır. Kira Amortisman süresi yine benzer emsallerinin ortalama kira bedeli üzerinden hesaplanmıştır.

Kaldırılan İlan Sayısı	5	Ortalama Fiyat	122.300.000 TL
Ortalama Fiyat Değişikliği	+ %10	Ortalama m <sup>2</sup> Birim Fiyatı	25.000 TL
Ortalama Yayın Süresi	91 gün	Kira Amortisman Süresi	24 Yıl




Site içerisinde Fırsat 3+1

İstanbul, Eyüpsultan, Göktürk

7.500.000 TL **7.100.000 TL**

11.000 ₺/m<sup>2</sup>

3+1 150 m<sup>2</sup> Bahçe Katı 10-15 Yıl 33 Yıl **12.05.2022** 123 Gün




Göktürk içinde manzaralı kaçmaz

İstanbul, Eyüpsultan, Göktürk

72.300.000 TL

11.000 ₺/m<sup>2</sup>

3+1 150 m<sup>2</sup> Bahçe Katı 10-15 Yıl 33 Yıl **12.05.2022** 123 Gün




Göktürk merkezde 3+1 kaçmaz

İstanbul, Eyüpsultan, Göktürk

72.300.000 TL

11.000 ₺/m<sup>2</sup>

3+1 150 m<sup>2</sup> Bahçe Katı 10-15 Yıl 33 Yıl **12.05.2022** 123 Gün




Balkonlu havuzlu Satılık 3+1

İstanbul, Eyüpsultan, Göktürk

75.000.000 TL **72.300.000 TL**

11.000 ₺/m<sup>2</sup>

3+1 150 m<sup>2</sup> Bahçe Katı 10-15 Yıl 33 Yıl **12.05.2022** 123 Gün



Göktürk'te merkeze yürüme mesafesinde

İstanbul, Eyüpsultan, Göktürk

75.000.000 TL **72.300.000 TL**

11.000 ₺/m<sup>2</sup>



3+1 150 m<sup>2</sup> Bahçe Katı 10-15 Yıl 33 Yıl **12.05.2022** 123 Gün

(1/2)



## Pazar Sıralaması

Bu bölüm, Pazar analizine konu olan mülkünüzün, Pazarda bulunan rakipleri arasında fiyat sıralamasında bulunduğu yeri gösterir.

	Oda	M2	Kat	Site/Konum	M2/Birim			Değişim	Fiyat
1	3+1	105	Giriş Katı	İstanbul İstanbul	27,2b/m <sup>2</sup>	33 Yıl	112 gün	- %5	742.400.000 TL
2	3+1	105	Bahçe Katı	İstanbul İstanbul	27,2b/m <sup>2</sup>	33 Yıl	112 gün	%0	745.400.000 TL
<b>3</b>	<b>3+1</b>	<b>105</b>	<b>1.Kat</b>	<b>Kendo Evleri</b>	<b>157,2b/m<sup>2</sup></b>	<b>33 Yıl</b>	<b>112 gün</b>	<b>+ %10</b>	<b>800.000.000 TL</b>
4	3+1	105	2.Kat	İstanbul İstanbul	27,2b/m <sup>2</sup>	33 Yıl	112 gün	- %5	802.400.000 TL
5	3+1	105	Giriş Katı	İstanbul İstanbul	27,2b/m <sup>2</sup>	33 Yıl	112 gün	- %5	815.400.000 TL
6	3+1	105	Giriş Katı	İstanbul İstanbul	27,2b/m <sup>2</sup>	33 Yıl	112 gün	%0	825.400.000 TL
7	3+1	105	Giriş Katı	İstanbul İstanbul	27,2b/m <sup>2</sup>	33 Yıl	112 gün	- %5	830.400.000 TL
8	3+1	105	Giriş Katı	İstanbul İstanbul	27,2b/m <sup>2</sup>	33 Yıl	112 gün	- %5	742.400.000 TL
9	3+1	105	Giriş Katı	İstanbul İstanbul	27,2b/m <sup>2</sup>	33 Yıl	112 gün	%0	742.400.000 TL
10	3+1	105	Giriş Katı	İstanbul İstanbul	27,2b/m <sup>2</sup>	33 Yıl	112 gün	- %5	742.400.000 TL
11	3+1	105	Giriş Katı	İstanbul İstanbul	27,2b/m <sup>2</sup>	33 Yıl	112 gün	- %5	742.400.000 TL
12	3+1	105	Giriş Katı	İstanbul İstanbul	27,2b/m <sup>2</sup>	33 Yıl	112 gün	%0	742.400.000 TL
13	3+1	105	Giriş Katı	İstanbul İstanbul	27,2b/m <sup>2</sup>	33 Yıl	112 gün	- %5	742.400.000 TL
14	3+1	105	Giriş Katı	İstanbul İstanbul	27,2b/m <sup>2</sup>	33 Yıl	112 gün	- %5	742.400.000 TL
15	3+1	105	Giriş Katı	İstanbul İstanbul	27,2b/m <sup>2</sup>	33 Yıl	112 gün	%0	742.400.000 TL

(1/2)



## Genel Pazar Analizi Sonucu

Gayrimenkulünüzün güncel piyasa koşullarında emsallere göre fiyatını, metrekare birim fiyatı sıralamasını ve kira amortisman süresi bakımından yatırım dönüş süresi hesaplandı. Elde ettiğimiz veriler neticesinde gayrimenkulünüzün güncel piyasa koşullarındaki durumuna ilişkin sonuç tabloda yer almaktadır.

Mülk Sahibinin Fiyat beklentisi	9.500.000₺
Önerilen Ortalama Fiyat Aralığı	8.200.000₺ - 8.500.000₺
Ortalama m <sup>2</sup> Birim Fiyatı	52.000₺ - 55.000₺

## Gayrimenkulün Pazardaki Durumu

Emsallere Göre Fiyatı	+ % 10
Aktif İlanlara Göre Rekabet Durumu	3 /12
Tahmini Ortalama Kira Bedeli	25.000 TL
Tahmini Kira Amortismanı	25 Yıl

## Danışman Yorumu

Piyasa fazla hareketli olmadığı için bu fiyat aralığında bile en az 6 aylık satış süresi düşünülmelidir.



# Mülkünüze Özel Pazarlama Planı

Günümüz pazarında bir gayrimenkulü satmak, gün geçtikçe daha da zorlaşıyor. Müşteri memnuniyetini her şeyin önünde tutan bir gayrimenkul danışmanı olarak bunun farkındayım. Pazar zor olsa da her ay birçok gayrimenkul satılıyor.

## Peki bir gayrimenkulün satılmasındaki başarı faktörleri nelerdir?

- Profesyonel bir Pazar Analizi ile doğru fiyatın belirlenmesi
- Mülke özel kapsamlı bir pazarlama planı hazırlanması ve uygulanması
- Gayrimenkul danışmanının mülk sahibini tüm satış süresince düzenli bilgilendirmesi ve koşullara göre en uygun şekilde yönlendirmesi

Bu dokümanda mülkünüzü en fazla ve en doğru alıcı adayları ile buluşturmayı sağlayacak pazarlama kanal ve faaliyetleri hakkında bilgiler bulacaksınız.





# 1 Profesyonel Fotoğraf Çekimi

Mülkünüzün profesyonel cihazlar kullanarak, avantajlı özelliklerini ön plana çıkararak yapılan profesyonel çekimler ile daha çok alıcı adayının ilgisini çekmeyi ve satış hızını artırmayı planlarız.

# 2 Video Çekimi

İstatistikler sonucu alıcı adaylarının videolu ilanlara daha çok ilgi gösterdiği ortaya çıktığından beri, bütün ilanlarımız için video çekimi yapıp, ilanınızın maksimum ziyaret sayısına ulaşmasını hedefleriz. Böyle birçok alıcı adayı ile satış şansımızı artırırız.

# 3 Drone Çekimi

Drone ile havadan yapılan çekimler, yerden gerçekleştirilen çekimlerden elde edilemeyecek açılar ve kadrarlarla estetik görüntüler elde edilmesini sağlar ve rakipler arasında fark yaratır.

# 4 3D Sanal Tur / 360 Derece Çekim

Ofisimize özel 360 derece Sanal Tur çekimi yapan cihazımız sayesinde gerçek alıcıların evimizi görmesini sağlayıp, satış oranımızı artırmaktayız.

# 5 Sahibinden.com Portal İlanları

Gayrimenkulünüzü tanıtımı için Alıcıların en çok ziyaret ettiği emlak portallarından Sahibinden.com sitesinde mülkünüz güncel olarak yayınlanır.





## 6 Hepsiemlak Portal İlanları

Gayrimenkulünüzü tanıtımı için Alıcıların en çok ziyaret ettiği emlak portallarından Hepsi Emlak sitesinde mülkünüz güncel olarak yayınlanır.

## 7 Emlakjet Portal İlanları

Emlakjet Portal İlanları  
Gayrimenkulünüzü tanıtımı için Alıcıların en çok ziyaret ettiği emlak portallarından Emlakjet sitesinde mülkünüz güncel olarak yayınlanır.

## 8 Zingat Portal İlanları

Gayrimenkulünüzü tanıtımı için Alıcıların en çok ziyaret ettiği emlak portallarından Zingat sitesinde mülkünüz güncel olarak yayınlanır.

## 9 Marka Web Sitesi İlanları

Gayrimenkulünüzü tanıtımı için Markamızın ve ofisimizin web sitesinde de mülkünüz güncel olarak yayımlanır.

## 10 Branda/Afiş/Giydirme

Gayrimenkulünüzü tanıtımı için 7/24 hizmet veren bir pazarlama aracıdır. Bölgedeki marka bilinirliğimiz ve güvenilirliğimizden dolayı alıcılar mülkü değerlendirirken belirlenen fiyata ve sürece güven duyarlar.



## 11 Komşulara Özel Bilgilendirme Mektubu

Bir çok insan yakınındaki evlere bildiği ve güvendiği insanların taşınmasını ister. Bu avantajı kullanarak antetli formatta gayrimenkule yakın komşulara hazırlayacağımız bu özel mektuplar, hem komşularınıza gösterdiğiniz saygıyı hem de sizin evinize alıcı bulmak için onların motivasyonunu artıracaktır. Doğru fiyatlı bir çok portföyde komşularında bir çok kez mülkü kendilerinin alma isteğini artırmıştır.

## 12 Broşür/Basılı Reklamlar

Mülkünüz için düzenli olarak bölge sakinleri ve tüm potansiyel alıcı adaylarına mülkünüzün özel tasarımı broşürünü dağıtırız.

## 13 Tabela/Totem/Sokak İşareti

Afiş ve Brandaya ek olarak mülkün çevresindeki önemli noktalar koyacağımız sokak işaretleri ve tabelalar ile bölgede dolaşan alıcı adaylarının mülkünüzden haberdar olmasını sağlarız.

## 14 Sosyal Medya Reklamları

Son yıllarda sosyal medya kullanımının artması, pazarlamada sosyal medya kullanımını da önemli hale getirmiştir. Müşterilerimizden, meslektaşlarımızdan ve etki çevremizden oluşan sosyal medya hesaplarımızda mülkünüzün tanıtımını yaparak ve doğru zamanda ücretli reklamlar vererek tüm alıcı adaylarına ulaşmaya çalışırız.





## 15 Dergi/Gazete Reklam

Son dönemde internetin popülaritesinden dolayı etkisi azalsa da geleneksel bir çok alıcı gazete ilanlarını da takip etmektedir. Amacımız evinizi her kanaldan alıcılara tanıtmak olduğu için bu kanalların alıcılarını da takip ederek satış için her fırsatı kullanacağız.

## 16 Ofis Tanıtım/Sunum

Ofis toplantılarında, ekibimizdeki tüm Gayrimenkul Danışmanlarına mülkünüz anlatılır ve onlara da alıcılarına vermeleri için detaylı bilgi ve broşür verilir.

## 17 Ofis Meslektaş Yerinde Gösterme (Safari)

Tüm profesyonel gayrimenkul danışmanı arkadaşlarımızın evinizi çıplak gözle görmeleri onların alıcılarına ve tüm alıcı getirebilecek çözüm ortaklarına evinizi daha etkili sunmalarını sağlayacak ve satış şansımızı artırıp hızlandıracaktır.

## 18 Bölge Meslektaşlarına Tanıtım

Mülkünüzü pazarlarken etik ve güvenilir çalışan yerel emlak ofisleri bilgilendirir ve satışa hızlıca ulaşabilmek adına paylaşım açarız. Bizim için en önemli konu hızlıca satışa ulaşmaktır. Bunun için işbirliği yaparak diğer ofislerin alıcı veri tabanından da faydalanırız.

## 19 Open House/Açık Davet

Open House yani Açık Ev'in amacı, mülkü aynı anda mümkün olduğunca çok sayıda potansiyel alıcıya göstermektir. İlgilenen alıcılar, bu etkinlikler sırasında evde daha uzun zaman geçirirler, ev ve çevre ile tanışır, emlak danışmanı ile tanışma ve detaylı konuşma fırsatı bulurlar.



## 20 Mevcut Müşteri Veritabanı Bilgilendirme (EPosta/SMS/Whatsapp)

Elektronik veri tabanında kayıtlı bulunan uygun alıcıların gayrimenkulünüze yönlendirilerek muhtemel alıcı kitlesinin artırılması sağlanacaktır.

## 21 TV,Radyo Reklamı

Mülkünüzün değerine ve hedef kitlesine uygun TV ve Radyo reklamları çekim, prodüksiyon ve yayınlanması sağlanır.

## 22 Youtube Reklamı

Potansiye müşteri adaylarımıza göstermek üzere mülkünüzün kısa bir videosunu hazırlayıp, youtube kanalımızda paylaşırız ve bu videoyu tüm veri tabanımızdaki potansiyel alıcılara göndeririz.

## 23 Google Ads, SEO

Mülkünüzün ilanının Google arama motorundan benzer özelliklerde mülk arayan kişilerin önüne çıkartabilecek reklam ve dijital pazarlama aktiviteleri yapılır.





# Efe Güçlü

Gayrimenkul Danışmanı

Sayın Aslı Titiz;

Bu dosyada mülkünüze özel olarak hazırlamış olduğum bilgilerin, Mülkünüzün satışı ile ilgili aklınıza gelebilecek sorulardan çoğuna cevap bulduğunuzu umarım.

Beni yetkilendirmeniz durumunda çalışmalarına hemen başlayabilirim.

Sizi ve gayrimenkulünüzü bu satış sürecinde en iyi şekilde temsil edeceğime inanıyorum.

Saygılarımla  
Efe Güçlü  
Gayrimenkul Danışmanı



+90 (635) 255 71 22  
efe@ofisadi.com