

Gayrimenkulünüzün Rakip Piyasa Analizi

Sayın **Fuat Güner,**

Kazımdirik Mah. No:65 Modda Bulvar Bornova / İzmir
adresindeki mülkünüz için size özel hazırlanmıştır.

20 Mart 2024



Sayın

Bu sunumla size gayrimenkulünüzün satışı/kiralanması konusunda ihtiyaç duyduğunuz tüm bilgileri sağlamayı, gayrimenkul konusunda kafanızda oluşmuş veya oluşabilecek sorulardan bazılarını cevaplamayı umuyorum.

Mülkünüzü en iyi koşullarla satmaya/kiralamaya ve bu arada yaşayabileceğiniz olası sorunları asgari düzeye indirmeye kararlı bir gayrimenkul profesyoneli ile çalışacaksınız.

Her müşterim gibi, siz de benim için çok değerlisiniz. Bu nedenle gayrimenkulünüzün satış/kiralama sürecinin sizin için en iyi şekilde gerçekleşmesini hedefliyorum.

Gayrimenkulünüzün satışı/kiralanması için yapacağım hizmetten duyacağınız memnuniyet işimizin öncelikli amacıdır.

Saygılarımla,

TRIO
GAYRİMENKUL

[illegible]

Gayrimenkulün Genel Özellikleri

TRIO
GAYRİMENKUL

Toplam Kat	24
Niteliği	Ofis
Bina Yaşı	0
Brüt Kapalı Alan	93,4 m ²
Net Kapalı Alan	66 m ²
Oda Sayısı	2+1



Güçlü Yönler (S) - Sıfır bir yapı - Bulunduğu bölgede merkezi konum - İzmir Otogar'a yürüme mesafesi - Point AVM'ye yakınlık - Bulunduğu bölgedeki kaliteli projelerden birisi		Zayıf Yönler (W) - Çimantaş'aolan yakınlığının oluşturacağı sağlık ve temizlik problemleri - Niteliğınofis olmasından dolayı konut kredisine uygun olmaması - Daire, şerefiye bakımından en zayıf kısımlardan birinde yer alıyor.
Fırsatlar (O) İzmir, istihdam ve gayrimenkul bakımından Doğu'suna doğru ilerlediği için Pınarbaşı ve Kemalpaşa bölgelerinde çalışacak beyaz yakaların, bu projeyi tercih etme olasılığı yüksek	S W O T	Tehditler (T) - Bölgede benzer şekilde yatırımlık ve satılmak üzere alınan çok fazla satılık daire mevcut (30'dan fazla) - En avantajlı faizi sunan devlet bankalarının 500.000 ₺'den fazlakredi vermemesi

Gayrimenkulünüzün Değerine Etki Eden Faktörler

1. Gayrimenkulün durumu ve lokasyonu
2. Piyasada emsal satılmış ve halen satılık projeler
3. Ekonomik dalgalanmalar

Gayrimenkulünüzün Değerine Etki Etmeyen Faktörler

1. Gayrimenkulünüzün size mal oluş bedeli, içine yaptığınız dekorasyon yatırımı veya elde etmek istediğiniz kar, mülkünüzün değerini direkt olarak etkileyen unsurlar değildir.

Gayrimenkulün Satışını Kolaylaştıran Unsurlar

1. Dairenin masraf gerektirmemesi
2. 7/24 güvenlik
3. Kapalı otopark

Alıcıdan Gelebilecek İtirazlar

1. Banyo tavanının akması
2. Krediye uygun olmaması
3. Binanın eski olması

Rakip Satılık Daire 1

TRIO
GAYRİMENKUL

Toplam Kat	24
Niteliği	Ofis
Bina Yaşı	0
Brüt Kapalı Alan	93,4 m ²
Net Kapalı Alan	66 m ²
Oda Sayısı	2+1
Satış Bedeli	2.780.000 ₺
M ² / Birim Fiyatı	30.888 ₺

CB PRİMEDAN MODDA BULVARIN KAÇIRILMAZ FIRSAT DAİRESİ



Büyük Fotoğraf

Video

Sanal Tur yeni



2.780.000 TL

Kredi Tekli

Izmir / Bornova / Koşukavak Mh.

İlan No	1092913297
İlan Tarihi	17 Mayıs 2023
Emlak Tipi	Satılık Daire
m ² (Brüt)	90
m ² (Net)	65
Oda Sayısı	2+1
Bina Yaşı	0
Bulunduğu Kat	17
Kat Sayısı	24
Isıtma	Merkezi (Pay Ölçer)
Banyo Sayısı	2
Balkon	Var
Eşyalı	Hayır
Kullanım Durumu	Boş
Site İçerisinde	Evet
Site Adı	Modda Bulvar

Rakip Satılık Daire 2

TRIO
GAYRİMENKUL

Toplam Kat	24
Niteliği	Ofis
Bina Yaşı	0
Brüt Kapalı Alan	93,4 m ²
Net Kapalı Alan	66 m ²
Oda Sayısı	2+1
Satış Bedeli	2.780.000 ₺
M ² / Birim Fiyatı	30.888 ₺

CB PRİMEDAN MODDA BULVARIN KAÇIRILMAZ FIRSAT DAİRESİ



Büyük Fotoğraf

Video

Sanal Tur yeni



2.780.000 TL

Kredi Tekli

Izmir / Bornova / Koşukavak Mh.

İlan No	1092913297
İlan Tarihi	17 Mayıs 2023
Emlak Tipi	Satılık Daire
m ² (Brüt)	90
m ² (Net)	65
Oda Sayısı	2+1
Bina Yaşı	0
Bulunduğu Kat	17
Kat Sayısı	24
Isıtma	Merkezi (Pay Ölçer)
Banyo Sayısı	2
Balkon	Var
Eşyalı	Hayır
Kullanım Durumu	Boş
Site İçerisinde	Evet
Site Adı	Modda Bulvar

Rakip Satılık Daire 3

TRIO
GAYRİMENKUL

Toplam Kat	24
Niteliği	Ofis
Bina Yaşı	0
Brüt Kapalı Alan	93,4 m ²
Net Kapalı Alan	66 m ²
Oda Sayısı	2+1
Satış Bedeli	2.780.000 ₺
M ² / Birim Fiyatı	30.888 ₺

CB PRİMEDAN MODDA BULVARIN KAÇIRILMAZ FIRSAT DAİRESİ



Büyük Fotoğraf

Video

Sanal Tur yeni



2.780.000 TL

Kredi Tekli

Izmir / Bornova / Koşukavak Mh.

İlan No	1092913297
İlan Tarihi	17 Mayıs 2023
Emlak Tipi	Satılık Daire
m ² (Brüt)	90
m ² (Net)	65
Oda Sayısı	2+1
Bina Yaşı	0
Bulunduğu Kat	17
Kat Sayısı	24
Isıtma	Merkezi (Pay Ölçer)
Banyo Sayısı	2
Balkon	Var
Eşyalı	Hayır
Kullanım Durumu	Boş
Site İçerisinde	Evet
Site Adı	Modda Bulvar

Rakip Satılık Daire 4

TRIO
GAYRİMENKUL

Toplam Kat	24
Niteliği	Ofis
Bina Yaşı	0
Brüt Kapalı Alan	93,4 m ²
Net Kapalı Alan	66 m ²
Oda Sayısı	2+1
Satış Bedeli	2.780.000 ₺
M ² / Birim Fiyatı	30.888 ₺

CB PRİMEDAN MODDA BULVARIN KAÇIRILMAZ FIRSAT DAİRESİ



Büyük Fotoğraf

Video

Sanal Tur yeni



2.780.000 TL

Kredi Tekli

Izmir / Bornova / Koşukavak Mh.

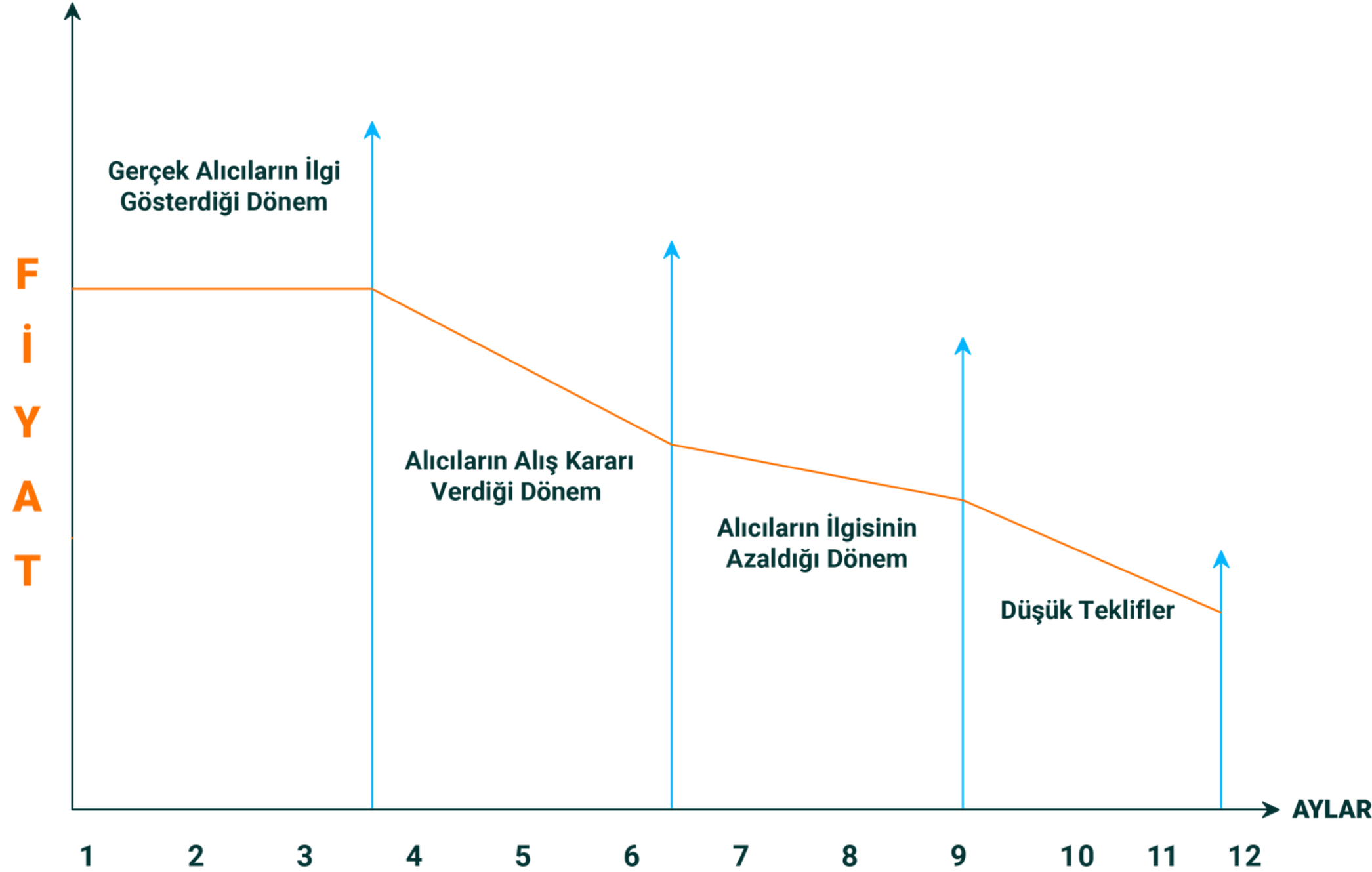
İlan No	1092913297
İlan Tarihi	17 Mayıs 2023
Emlak Tipi	Satılık Daire
m ² (Brüt)	90
m ² (Net)	65
Oda Sayısı	2+1
Bina Yaşı	0
Bulunduğu Kat	17
Kat Sayısı	24
Isıtma	Merkezi (Pay Ölçer)
Banyo Sayısı	2
Balkon	Var
Eşyalı	Hayır
Kullanım Durumu	Boş
Site İçerisinde	Evet
Site Adı	Modda Bulvar

Emsaller	Brüt / M ²	Birim Fiyat m ² / ₺	Değer
Rakip 1	90	30.888	2.780.000
Rakip 2	90	30.888	2.780.000
Rakip 3	90	30.888	2.780.000
Rakip 4	90	30.888	2.780.000
Söz konusu gayrimenkul			

Doğru Fiyatlamaya Stratejisiyle Mülkünüz Doğru Zamanda Doğru Alıcı ile Buluşur

TRIO
GAYRİMENKUL

ALICILARIN
İLGİ SEVİYESİ



Pazarda Bir Gayrimenkulün En Fazla İlgi Topladığı Süre

İlgi, pazarlama faaliyetleri nedeni ile başta yüksektir. Gerçek alıcı kendisine iyi bir alışveriş sunulduğundan emin olmak için alternatifleri araştırır.

Pazarda doğru fiyat ile bulunan gayrimenkul 4. ile 6. hafta aralığında en yoğun alıcı adayları ile karşılaşır ve piyasa koşullarında doğru fiyat teklifleri alır.

Zaman ilerledikçe ve gayrimenkul piyasada uzun süre kaldıkça gelen teklifler ilk tekliflere göre daha düşük ve alıcıların potansiyeli de oldukça azdır.

+12 AY (Uzun Vade)
3.760.000

6 AY (Orta Vade)
3.290.000

3 AY (Kısa Vade)
2.820.000

Emsal Karşılaştırma Sonucu

★ Bölgede yaptığım araştırmalar, emsal daireleri incelemem sonucu, birim metrekare satış fiyatının 35.000 ₺ olduğuna ulaştım. 93,40 m²'lik kapalı brüt alandan nihai ilan rakamının

3.200.000 ₺

olması günümüz piyasasında istediğimiz teklifleri almak için en ideal rakam olacaktır. Bu rakamın üstündeki ilan fiyatları alıcıları daha doğru fiyatlı ilanlara yönlendirecektir.

Günlük Dolar Kuru: 27.17 ₺

Günlük Euro Kuru: 28.96 ₺

Tarih: 22/09/2023

Sayın.....

Gerek piyasa koşulları ve en önemlisi emsal araştırması ile yapmış olduğum çalışmalar sonucunda gayrimenkulünüzün en iyi sürede en iyi fiyatla satışının/kiralanmasının gerçekleştirilmesi için ihtiyaç duyduğunuz bilgiye ulaştığınızı umuyorum.

Beni ve şirketimi gayrimenkulünüzün satışına/kiralanmasına yetkilendirdiğiniz süre zarfında yapacağım tüm pazarlama faaliyetlerini düzenli olarak raporlayıp sizi bilgilendirmeye devam edeceğim.

Gayrimenkulünüzün satışı için yapacağımız hizmetten duyacağınız memnuniyet işimizin öncelikli amacıdır.

Bana duyduğunuz güven için bir kez daha teşekkür ederim.

Barış Bozbay
Gayrimenkul Danışmanı

TRIO

GAYRİMENKUL



@TrioGayrimenkul1998



/TrioGayrimenkul



/TrioGayrimenkul1998



+90 (232) 464 08 08



www.TrioGayrimenkul.com.tr



Cumhuriyet Blv. No:246 Alsancak - İzmir