



Gayrimenkul Alım-Satım
Güven, Uzmanlık ve Deneyim İster.

DOĞRU FİYAT
DOĞRU ANALİZ

GÜVENİLİR
YATIRIM

KİŞİYE ÖZEL
ÇÖZÜMLER

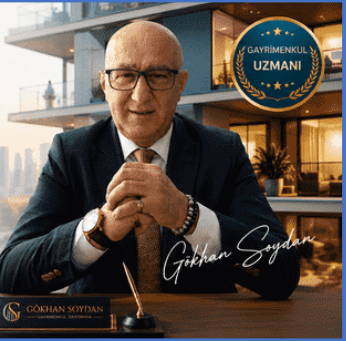
GÜVENLİ
HİZMET

0552 220 02 76 | www.gokhansoydan.com

TURYAP ŞİRİNYER
Şirinyer Mh. İzmir / Türkiye

GÖKHAN SOYDAN
GAYRİMENKUL DANIŞMANI

“Gayrimenkul ciddi iştir, uzmanlık ister.”



Forbes Caddesi Dupleks

Satıcı için piyasa emsal analizi ve fiyatlandırma stratejisi

ÖZELLİK / KONUM

Alt-üst iki daire kullanımına uygun | Buca / İzmir

HAZIRLAYAN

GÖKHAN SOYDAN

VERİ KAPSAMI

Kullanıcı tarafından sağlanan ilan, ekspertiz ekranı ve taşınmaz bilgileri



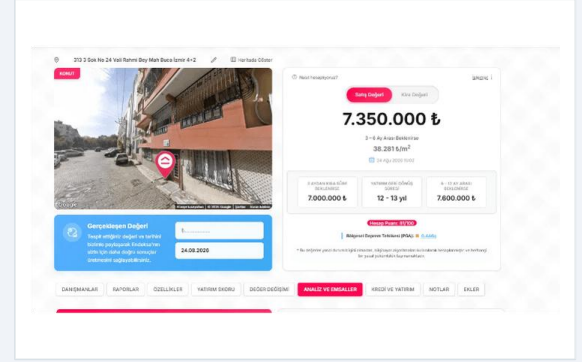
Mülkün En Güçlü Tarafı: Merkezi Konum ve Esnek Kullanım

Forbes Caddesi çevresinde, iki ayrı yaşam senaryosuna uygun bir dubleks

Başlık	Taşınmaz Bilgisi
Konum	Forbes Caddesi, Fil Heykelleri yakını; Şok Market yanı; Şehitler Parkı'na çıkan sokak
Alan	ilan bilgisinde 200 m² brüt / 175 m² net ; değerlendirme ekranında kıyas alanı
Plan	Aslen 5+1 dubleks; mevcut kullanımda alt-üst iki ayrı 2+1 daireye uygun
Kat / Yaş	Zemin ve 1. kat; bina yaşı 28
Teknik Durum	Doğalgaz kombi, 2 banyo, balkon, kiler, boş ve kullanıma hazır
Tapu / Finansman	Kat irtifaklı tapu; verilen bilgiye göre kredi kullanımına uygun

DEĞER ÖNERİSİ

Taşınmaz, yalnızca “büyük metrekareli bir dubleks” olarak değil; geniş aile, iki hane veya kısmi kira geliri arayan alıcılar için **esnek bir kullanım ürünü** olarak konumlandırılmalıdır.

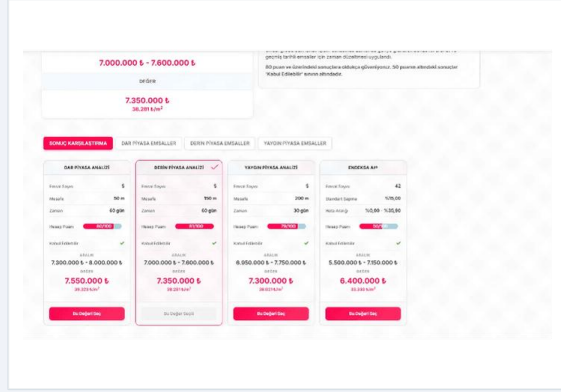


Konum Avantajı

Hastane, belediye, Forbes Sevgi Yolu, Menderes Caddesi, toplu taşıma, marketler, okul ve günlük ihtiyaç noktalarına yürüme mesafesi; ön cephede sokak, arka cephede yeni yürüyüş yolu ve açık/ferah görünüm.

Emsal Değerler Geniş Bir Bandta Buluşuyor

Fiyatı tek bir rakam değil, satış süresi ve hedef alıcı belirliyor



Okuma Notu

Üç emsal yaklaşımının merkezi **7.300.000–7.550.000 TL** aralığında toplanmaktadır. Bu nedenle **7.650.000 TL ilan seviyesi**, emsal merkezinin üstünde ancak dar piyasa üst bandına yakın bir "tok satıcı" pozisyonudur.

Değerleme Yaklaşımı	Fiyat Bandı	Merkez	Satış Anlamı
Hızlı Satış	5.900.000 TL – 6.650.000 TL	—	Daha kısa sürede likidite; fiyat avantajı alıcıya bırakılır
Ortalama Piyasa Satışı	6.950.000–7.250.000 TL	—	Daha geniş alıcı havuzu; dengeli süre ve fiyat
Bekleyen / Tok Satıcı	7.500.000 TL ve üzeri	—	Daha uzun pazarlama süresi ve daha seçici alıcı gerektirir
Dar Piyasa Emsali	7.300.000–8.000.000 TL	7.550.000 TL	50 m mesafe, 60 gün; 80/100 puan
Derin Piyasa Emsali	7.000.000–7.600.000 TL	7.350.000 TL	150 m mesafe, 60 gün; 81/100 puan
Yaygın Piyasa Emsali	6.950.000–7.750.000 TL	7.300.000 TL	200 m mesafe, 30 gün; 79/100 puan

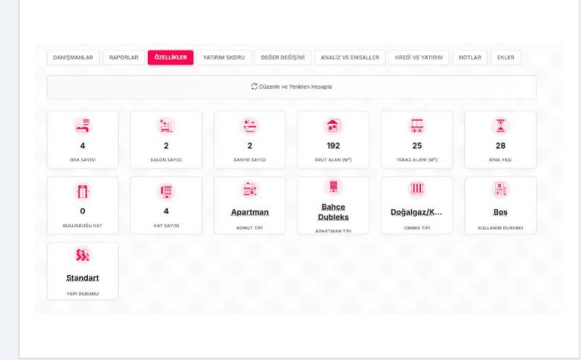
STRATEJİK SONUÇ

Fiyat farkının temel nedeni taşınmazın konum ve kullanım avantajlarının yanı sıra bina yaşı, standart yapı durumu ve satış hızına ilişkin beklentidir. Hızlı satış ile maksimum fiyat hedefi birbirinden açık biçimde ayrılmalıdır.

7,65 M TL'den Çıkış, Kontrollü Pazarlıkla Savunulabilir

Önerilen fiyat merdiveni ve stratejik konumlandırma

Aşama	Önerilen Seviye	Amaç	Beklenti
İlan Açılışı	7.650.000 TL	Üst segmentte konumlanmak ve pazarlık payı bırakmak	3-6 ay ve üzeri pazarlama süresi mümkün
Hedef İşlem Bandı	7.300.000-7.450.000 TL	Emsal merkezine yaklaşan, savunulabilir satış	Nitelikli alıcıyla görüşme ve kontrollü pazarlık
Alt Kabul / Karar Eşiği	7.000.000 TL civarı	Tok satış stratejisinin alt sınırı	Süre, teklif kalitesi ve ödeme koşuluna göre değerlendirme
Hızlı Satış Senaryosu	5.900.000 TL	Likiditeyi öne almak	Fiyatın hızlı satış karşılığında belirgin biçimde düşmesi



Kritik Not

Değerleme ekranındaki 7.350.000 TL merkez değer, 192 m² kıyas alanında yaklaşık **38.281 TL/m²**; 7.550.000 TL seviyesi yaklaşık **39.323 TL/m²** karşılığıdır. İlan metnindeki **200 m² brüt** ve **175 m² net** bilgisi ayrıca açıkça belirtilmelidir.

“ FİYAT SAVUNMA CÜMLESİ

"Mülk, Forbes Caddesi'ndeki merkezi konumu ve alt-üst iki ayrı 2+1 kullanım esnekliği nedeniyle standart tek daire emsallerinden ayrışıyor. İlan fiyatı üst bantta konumlanırken, gerçekçi işlem hedefi emsal merkezleriyle uyumlu şekilde 7,30-7,45 milyon TL aralığında korunabilir."

Doğru Alıcıya, Doğru Gerekçeyle Ulaşmak

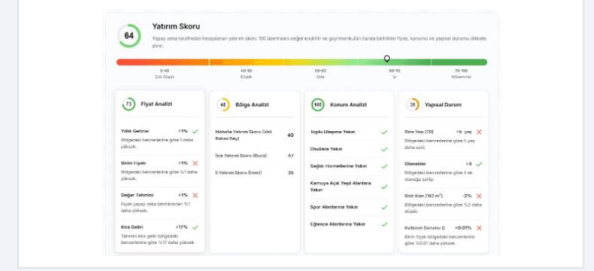
Fiyat kadar sunum dili de sonucu belirleyecek

ÖNCELİKLİ HEDEF ALICILAR

- İki ayrı haneyi aynı mülkte yaşatmak isteyen geniş aileler.
- Bir bölümü kullanıp diğer bölümden kira geliri elde etmek isteyen yatırımcılar.
- Hastane, okul, belediye, çarşı ve toplu taşımaya yakınlığı önceleyen kullanıcılar.
- Zemin ve 1. kat çözümünü; boş, taşınmaya hazır ve doğalgazlı oluşunu önemseyen alıcılar.

GÖSTERGELER VE SONUÇLAR

Gösterge	Skor	Sunumdan Çıkan Sonuç
Konum Analizi	100/100	Güçlü erişim ve günlük yaşam avantajı
Fiyat Analizi	73/100	Konum ve kullanım değerini destekleyen fiyat potansiyeli
Değerleme Ekranı	81/100	7.350.000 TL merkez değer, 3–6 ay beklentisi
Yatırım Skoru	64/100	Kira ve değer artışı potansiyeli var; bina yaşı dikkate alınmalı
Yapısal Durum	39/100	28 yaş ve standart yapı, fiyat savunmasında şeffaf anlatılmalı



Satıcı İçin Karar Özeti:

7.650.000 TL ilan fiyatıyla pazara çıkış yapılması; ilk aşamada 7.300.000–7.450.000 TL aralığında nitelikli tekliflerin hedeflenmesi; 7.000.000 TL civarının ise karar eşiği olarak değerlendirilmesi önerilir.

KARAR CÜMLESİ

Mülkün güçlü konumunu ve iki ayrı daire kullanımını fiyatın temel savunma noktası yaparak 7,65 milyon TL'den çıkmak mümkündür; ancak gerçekçi işlem beklentisi 7,30–7,45 milyon TL bandında tutulmalı, 7 milyon TL üzeri teklifler koşullarıyla birlikte değerlendirilmelidir.