



İzmir Tire / Yamandere

1006 m² Müstakil Parsel ve Taş Ev

Profesyonel Gayrimenkul Değerleme ve Piyasaya Çıkış Stratejisi

Mülk Sahibi Özel Sunumu – Mevcut
Durum Analizi, Yapay Zeka Verileri ve
Rasyonel Satış Yol Haritası

VARLIK

Nadir ve Güçlü Altyapı

1006 m² tek tapu (Ana Taşınmaz), oturuma hazır taş ev ve kadastral yol cephesi ile eşsiz bir varlık.

HIZ

77 Günlük Piyasa Hızı

Bölgenin veri analizlerine göre dengeli bir fiyatlandırma ile optimum satış dönüşüm süresi.



DEĞER

3.95M ₺ - 4.95M ₺ Bandı

Pazar gerçekleri ve uzman analizlerinin işaret ettiği ideal ve rasyonel işlem aralığı.

STRATEJİ

Rasyonel Çıkış Planı

Mülk sahibinin beklentileri ile alıcı psikolojisini buluşturan, pazarlık payını koruyan 3 senaryolu yol haritası.

Mülk Profili ve Temel Değer Sütunları



Fiziksel Varlık

**1.006,80 m²
Toplam Arsa**

'İki Katlı Taş Ev' yasal niteliği.
Ada: 148, Parsel: 5.
Tamamen müstakil (Ana
Taşınmaz) statüsü ile
risksiz mülkiyet.



Ekolojik Potansiyel

**12 Yetişkin
Ceviz Ağacı**

'Cevizlik' vasfıyla yüksek
tarımsal verim kapasitesi ve
bölgenin zengin toprak
yapısı.



Altyapı & Yaşam

**Sıfır Maliyetli
Oturum**

Elektrik ve su altyapısı hazır.
İster hemen yaşamaya
başlama, ister turistik/kırsal
geliştirme projesi için
kusursuz temel.

Konum, Lojistik ve Çevresel Şerefiye



Kritik Avantaj: 36 Metre Kadastral Cephe. Parselin doğrudan Atkaça Sokak üzerindeki geniş cephesi, mülkün değerini katlayan en kritik unsurdur.



Sorunsuz Ulaşım

Dört mevsim binek araçla ulaşım imkanı sağlayan temiz, asfalt ve düzeltilmiş yol bağlantısı.

Çevresel Şerefiye

Bölge, sakin bir kırsal yaşam arayan yatırımcılar için ideal bir izolasyon ve erişim dengesi sunmaktadır.

Piyasa Dinamikleri ve Yapay Zeka Analizi



Yatırım Skoru (Orta-İyi)

Bölge, spekülâtif olmayan, istikrarlı ve güvenli bir yatırım profili çizmektedir.

77 Gün



Bölge Satış Hızı

Mülk, doğru fiyatlandırma stratejisi ile yaklaşık 2.5 ay içinde realize edilebilir. Sağlıklı bir piyasa bölgesindeyiz.

Mülkiyet Avantajı

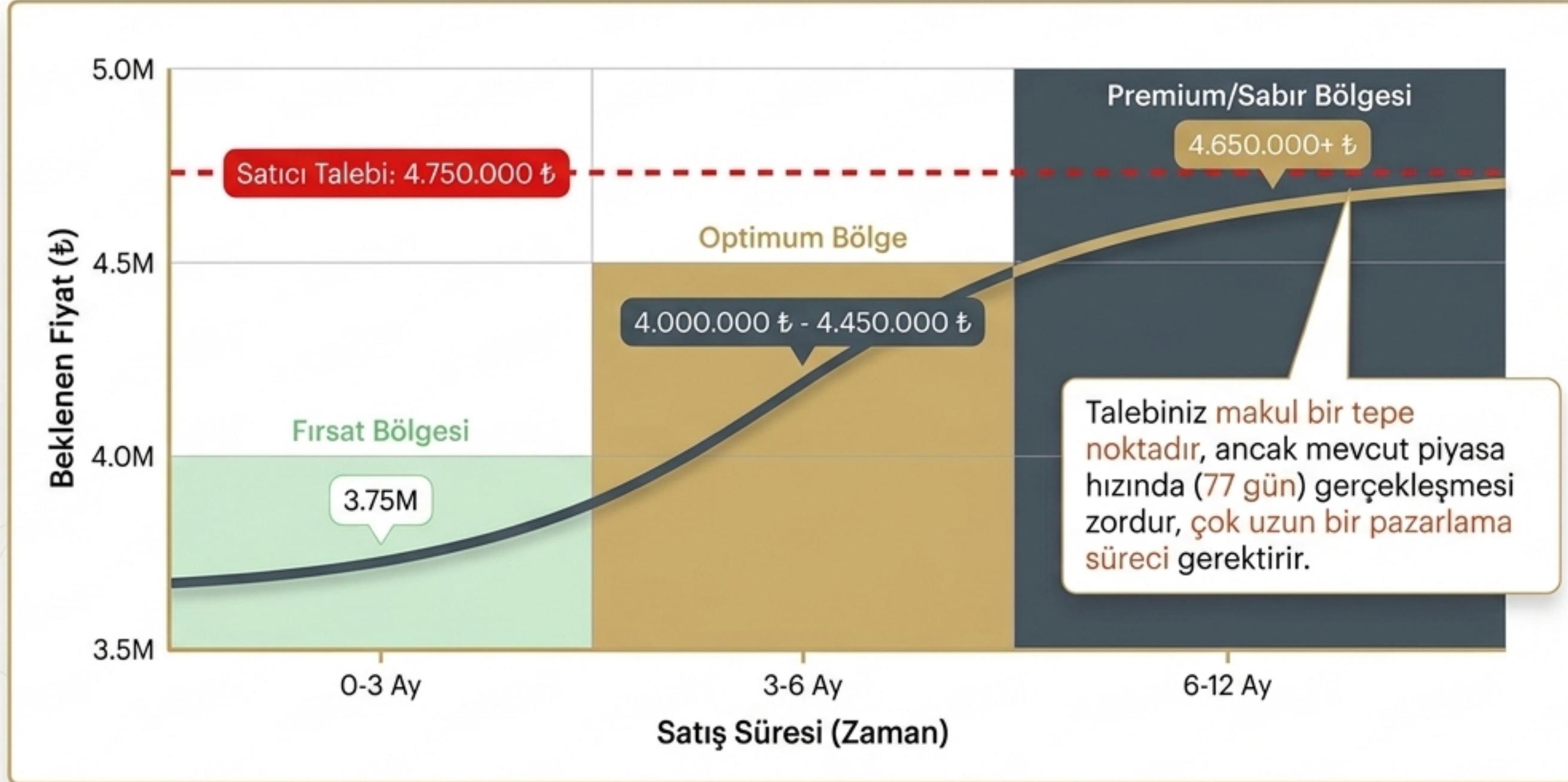
Emsallerindeki hisseli durumlara kıyasla "Tam Müstakil" (Ana Taşınmaz) olması %7'lik net bir fiyat avantajı yaratmaktadır.

Dönüşüm Potansiyeli

Çevredeki benzer imar yapısına sahip arsalara göre m² bazında yüksek dönüşüm ve prim potansiyeli taşır.

Zaman-Değer Projeksiyonu

Endeksa Algoritmik Değeri: 4.000.000 ₺ (3.972 ₺/m²)



Uzman Değerleme ve Beklenti Analizi

Satıcı Beklentisi

4.750.000 ₺

Gayrimenkulün tüm artılarını yansıtan maksimum değer. Ancak pazarın psikolojik direnç noktası olan 4.5M ₺ sınırının üzerindedir.

Stratejik
Uyum Bandı

Uzman Değerleme Aralığı

3.95M ₺ – 4.45M ₺ – 4.95M ₺

Alıcı psikolojisi, 4.5M ₺ üzerindeki rakamlarda alternatiflere yönelmektedir. Evi 77 günlük ideal sürede satmak için konumlandırma hayati önem taşır.

Kritik Uyarı: Bir mülkün piyasada hedef süresinden daha uzun kalması (6 aydan fazla), ilanının 'eskimesine' ve alıcılarda 'acaba bir sorunu mu var?' algısının oluşmasına neden olarak fiyatı aşağı çeker.

Rasyonel Fiyatlandırma ve Piyasaya Çıkış Stratejisi

Agresif Nakit Dönüşü

Liste Fiyatı: 4.150.000 ₺
Hedef Satış: 3.950.000 ₺
Süre: < 45 Gün

Acil likidite ihtiyacı olan hızlı satış stratejisi.

DENGELİ STRATEJİ (ÖNERİLEN)

Liste Fiyatı: 4.650.000 ₺
Hedef Satış: 4.400.000 ₺
Süre: 60 - 90 Gün

Satıcının 4.75M talebine saygı duyan, algoritmik pazar değerini koruyan ve alıcıya psikolojik 'pazarlık tatmini' sunan en akılcı yol.

Premium Bekleyiş

Liste Fiyatı: 4.950.000 ₺
Hedef Satış: 4.750.000 ₺
Süre: 6 - 12 Ay

Zaman kısıtlaması olmayan, mülke aşık olacak tek bir spesifik alıcıyı bekleyen strateji.
Risk: İlan yorgunluğu.

Aksiyon Planı ve Satış Yol Haritası

Stratejik
Mutabakat

01

Dengeli Strateji
(4.65M ₺ liste fiyatı)
üzerinde anlaşma
sağlanması ve resmi
temsil sürecinin
başlatılması.

Kurumsal
Prodüksiyon

02

Taş evin dokusunu,
cevizliği ve 36 metrelik
kadastral cephe
avantajını öne çıkaran
profesyonel
drone/görsel çekimleri.

Dijital
Lansman

03

Mülkün standart bir
ilan değil, doğa-yaşam
arayanlara özel bir
"yatırım fırsatı"
olarak premium
ağlarda sunulması.

Müzakere ve
Kapanış

04

Gelen tekliflerin veri
odaklı filtrelenmesi,
alıcı psikolojisinin
yönetilmesi ve ideal
değer bandında tapu
devri.