

il / ilçe

Mahalle

Mülk hakkında genel bilgi alanı. Örneğin;

Elazığ'ın doğal güzellikleriyle öne çıkan Ağın ilçesinde, baraj gölüne hâkim bir tepede inşa edilen modern bir konut projesidir. %70'i tamamlanmış, kat irtifaklı ve ruhsatlı bu proje, güvenli yatırım zemini sunmakta ve kısa vadede teslim garantisiyle öne çıkmaktadır. Bölge, son 5 yılda kamu ve özel sektör yatırımlarıyla dikkat çekmiş; entegre hastane, TOKİ konutları, sahil yürüyüş parkuru ve tarımsal işleme tesisleriyle ciddi altyapı gelişimi yaşamıştır. Önümüzdeki 3 yıl içinde ise doğalgaz arzı, yeni konaklama tesisleri ve sosyal projelerle değerine değer katacaktır.

Pazarlama Strateji Dosyası

Hazırlayan: FİRMA İSMİNİZ

Tarih: 08 Aralık 2025

LOGONUZ



İletişim QR

WhatsApp Açılır.

1. MÜLK BİLGİLERİ

Bilgi	Özellik
Daire Tipi	
Mahalle	
Manzara	
İnşaat Durumu	
Tapu Durumu	
Blok / Daire Sayısı	
Daire M2	
Manzara	

İnşaat Kalitesi:

- En üst düzey depreme dayanıklı zemin etüdü yapılmış
- Isı ve ses yalıtımı (çift duvar + mantolama)
- Kalorifer sistemi + asansör
- Görüntülü diafon, uydu/kablo TV, internet altyapısı
- Su deposu + hidrofor
- Açık otopark alanı (arsa içinde düzenlenecek)

2. FİYAT RAPORU

PARSEL 216/4 * 228M2

Satış Tipi	m2 Fiyatı (TL)	Toplam Değer (TL)
Acil Satış	92.111	20.999.988 TL
Ortalama Satış	188.784	43.041.552
Tok Satış	230.964	52.659.792

PARSEL 206/4 * 1.329m2

Satış Tipi	m2 Fiyatı (TL)	Toplam Değer (TL)
Acil Satış	56.041	74.493.972
Ortalama Satış	67.036	89.086.648
Tok Satış	81.938	108.861.593

Mülkün çevresindeki bütün emsal ilanları buluyor ve burada o ilanları da paylaşıyoruz. Fiyat araştırmasını güncel piyasada bulunan (endeksa, tapusor ve diğer araçlar) bütün gelişmiş uygulamalardan verileri alıp bu verileri de özel yapay zekamız ile harmanlayıp olabilecek en doğru fiyatı burada belirtiyoruz.

4. BÖLGESEL GELİŞİM

- **Doğalgaz Hattı (2025–2026):** Projelendirildi, 2026'da faaliyete alınacak. Ağın tarihinde ilk kez doğal gaz kullanımı başlayacak.
- **Tohum İşleme Tesisi (2025–2026):** Belediyenin FKA desteğiyle kurduğu selektör ve sorteks tesisi bölge ekonomisine katkı sağlayacak, çiftçilerin mahsulü değerlenecek.
- **Butik Otel Projesi (Planlama Aşamasında):** Tarihi Ekrem İspir Konağı ve özel teşebbüslerle modern konaklama tesislerinin planlandığı duyuruldu.
- **Kırsal Turizm Yatırımları:** Baraj kenarı sahil düzenlemesi, bungalov konaklama girişimleri, yürüyüş rotaları açılıyor.

Bu projelerin tamamı, konut projelerinin çevresel çekiciliğini artıracak ve alıcılara uzun vadeli yatırım güveni sağlayacaktır.

Yatırımcılara sunulmak üzere, tüm bu verileri içeren 'Ağın Yatırım Fırsatları Dosyası' tarafımızca hazırlanacak ve şeffaf bir şekilde sunulacaktır.

5. YAPI KALİTESİ & TEKNİK DONANIM

- Zemin etütleri yapılmış, deprem yönetmeliğine uygun yapı
- Çift duvar uygulaması (ısı + ses yalıtımı)
- Dış cephe mantolama
- Kalorifer tesisatı
- Asansörlü binalar
- Görüntülü diafon sistemi
- Uydu sistemleri, kablo TV, internet altyapısı
- Su deposu ve hidrofor sistemi
- Doğal ışıktan maksimum faydalanacak mimari

Bu proje “en ucuz nasıl yapılır” değil,
“uzun yıllar sorunsuz nasıl kullanılır” anlayışıyla inşa edilmiştir.

6. İNŞAAT DURUMU

- Kaba yapı tamamlanmış
- İnce işçilik ve çevre düzenlemesi süreci devam ediyor
- Teslim hedefi: En geç 2026 yaz dönemi

Bu seviye, alıcı açısından “plan üstü risk” değil, görülebilir ve yönetilebilir bir tamamlama süreci anlamına gelir.

Güçlü Yanlar:

- %70 tamamlanmış – Teslimata çok yakın, düşük inşaat riski, hızlı getiri
- Göl manzaralı & konforlu tasarım – 2+1 fix daireler, ebeveyn banyolu, geniş balkon
- Depreme dayanıklı yapı – En üst düzey zemin etüdü, ısı/ses yalıtımlı
- Turizm & yatırım potansiyeli – Ağın Keban Gölü yakınlığı, Cittaslow adayı – kira getirisi yüksek (18.000 TL+/ay)
- Altyapı avantajı – Kalorifer, asansör, görüntülü diafon, uydu/internet hazır

7. FİNANSMAN VE GELİR TABLOSU

Lansman Dönemi Sabit Fiyat

2.500.000 TL / Daire

Bu fiyat:

- Lansman sürecine özeldir
- İnşaat ilerledikçe yeniden değerlendirilecektir

Finansman Kolaylığı

- %60 peşin
- Kalan %40 → 12 ay elden, faizsiz senet

Banka faizi yok.

Kredi baskısı yok.

Nakit akışını zorlamayan satıcı destekli finansman modeli.

%60 Peşinat (1.500.000 TL) +

Kalan %40 (1.000.000 TL)

12 aya faizsiz elden senet (aylık ~83.333 TL)

8. YATIRIM TEZİ

Bu proje:

- *Kısa vadeli al-sat için değil*
- *Düzenli kullanım veya değer koruma için uygundur.*
- *Yatırım değeri Türkiye'de ortalama*

Avantajlar:

- *Yeni yapı*
- *Sabit 2+1 plan → kolay kiralama*
- *Manzara + merkez kombinasyonu*
- *Sınırlı arz*

Ağın ölçeğinde bu metraj ve donanımda yeni konut bulmak giderek zorlaşmaktadır.

(Ofis isminiz) Gayrimenkul:

- *Bu projede sadece ilan veren değil, süreci yöneten taraftır*
- *Alıcıya tüm teknik detayları şeffaf biçimde sunar*
- *Yerinde gösterim ve birebir bilgilendirme ile ilerler*

İsminiz Soyisminiz / Broker & Owner

Ofis Gayrimenkul

9. Önerilen Satış Hamleleri

Madde madde:

- *hangi açılardan çekim yapılmalı*
- *nasıl ilan dili kullanılmalı*
- *alıcıya hangi argümanlarla sunulmalı*
- *ilk görüşmede ne vurgulanmalı*
- *hangi alıcı profiline oynanmalı*

gibi unusurlara yer verilir.

10. BİZİMLE İLETİŞİME GEÇ!

Bu fırsat ve benzeri yatırımlar hakkında bilgi almak ya da gayrimenkulünüzü hızlı ve doğru değerle satmak için bizimle iletişime geçin.

İsminiz Soyisminiz : +90 538 022 23 53



“Doğru bilgiyle alınan her karar kazandırır.”

Ofis İsmimiz Gayrimenkul –

Veriye Dayalı Gayrimenkul Danışmanlığı



@sosyalmedyanız

İnternet siteniz

RAPORUN KULLANIM AMACINA GÖRE SUNUM DİLİ

1. Alıcıya Sunulacak Versiyon

Bu kullanımda raporun amacı;

mülkün değerini, güvenilirliğini ve yatırım / yaşam açısından avantajlarını net şekilde ortaya koymaktır.

Bu versiyonda öne çıkan başlıklar:

- Bölgesel gelişim potansiyeli*
- Yapı kalitesi ve teknik avantajlar*
- Ulaşım / yaşam kolaylığı*
- Finansman kolaylığı*
- Uzun vadeli değer koruma potansiyeli*
- "Neden bu mülk tercih edilmeli?" sorusunun cevabı*

Kullanılan dil:

Daha çok güven veren, açıklayıcı, ikna edici ve fırsat odaklı bir dildir.

RAPORUN KULLANIM AMACINA GÖRE SUNUM DİLİ

2. Mülk Sahibine Sunulacak Fiyatlandırma / Konumlandırma Versiyonu

Bu kullanımda raporun amacı;

mülkün mevcut piyasa koşullarındaki yerini daha net göstermek ve gerekiyorsa fiyat beklentisini daha gerçekçi zemine çekmektir.

Bu versiyonda öne çıkan başlıklar:

- Bölgedeki benzer mülklerle karşılaştırmalı değerlendirme*
- Talep / dönüş potansiyeli*
- Satışı yavaşlatabilecek unsurlar*
- İdeal fiyat bandı önerisi*
- Bekleme süresinin yaratabileceği maliyet ve zaman kaybı*
- Mülkün güçlü yanlarına rağmen neden daha stratejik konumlandırılması gerektiği*

Kullanılan dil:

Daha çok veriye dayalı, gerçekçi, sakın ama net bir dildir.

RAPORUN KULLANIM AMACINA GÖRE SUNUM DİLİ

3. Satış Yetkisi Alımına Yönelik Sunum Versiyonu

Bu kullanımda raporun amacı;

gayrimenkul danışmanının veya ofisin, mülkü sıradan bir ilan mantığıyla değil,

stratejik ve profesyonel bir pazarlama süreciyle ele aldığı göstermektedir.

Bu versiyonda öne çıkan başlıklar:

- *Mülkün nasıl konumlandırılacağı*
- *Hangi alıcı profiline hitap ettiği*
- *Nasıl bir pazarlama dili kullanılacağı*
- *Hangi mecralarda nasıl sunulacağı*
- *Satış sürecinin nasıl yönetileceği*
- *Profesyonel sunum farkı*

Kullanılan dil:

Daha çok güven oluşturan, uzmanlık gösteren ve yetki almaya destek veren bir dildir.

KAPANIŞ

Bu rapor yalnızca bilgi sunan bir belge değil; doğru hedefe, doğru mesajla ulaşmayı kolaylaştıran bir satış ve konumlandırma aracıdır.

Dolayısıyla raporun etkisi, yalnızca içeriğiyle değil; hangi amaçla ve hangi kişiye sunulduğuna göre kullanılan dil ile birlikte maksimum seviyeye çıkar.

Bir toplantıya, görüşmeye giderken bu raporu bir fiziksel dosya haline getirip karşı tarafa sunmanız satış sürecinin çok daha profesyonel ilerleyip hızlı bir şekilde kapanmasına yol açacaktır.

Raporun vurguları, en fazla verimi almanız için karşı tarafla olan ilişkinizle & bulunduğunuz güncel duruma göre değişecektir.