



RAKİP PAZAR ANALİZİ



Rakip Pazar Analizi

Saltuklu 75 m² Satılık 2+1 Daire

Konum: Erzurum / Aziziye / Saltuklu

Tip: Konut / Daire / 2+1

Alan: 75 m² / 39 TL

Fiyat: **2.900 TL / Satılık**



Hatice ULUSU

Ofis Direktörü

Rakip Pazar Analizi



S

min: 5,8K₺

ort: 29,9K₺

max: 56,3K₺

0

Gün

SALTUKLU 75 M² SATILIK 2+1 DAIRE



İlan Tarihi: 21.06.2025

Erzurum /Aziziye / Saltuklu

Net m²: 75m² m² Fiyatı: 39₺



Konut

Daire

2+1

2.900₺

Rakip Pazar Analizi Daraltma



Site İçi
Belirtilmemiş



Tapu Durumu
Belirtilmemiş



Mutfak
Kapalı



Otopark
Belirtilmemiş



Asansör
Var



Isıtma
Yerden Isıtma

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

1,307,607 ₺

Normal Satış Fiyatı

2,612,289 ₺



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

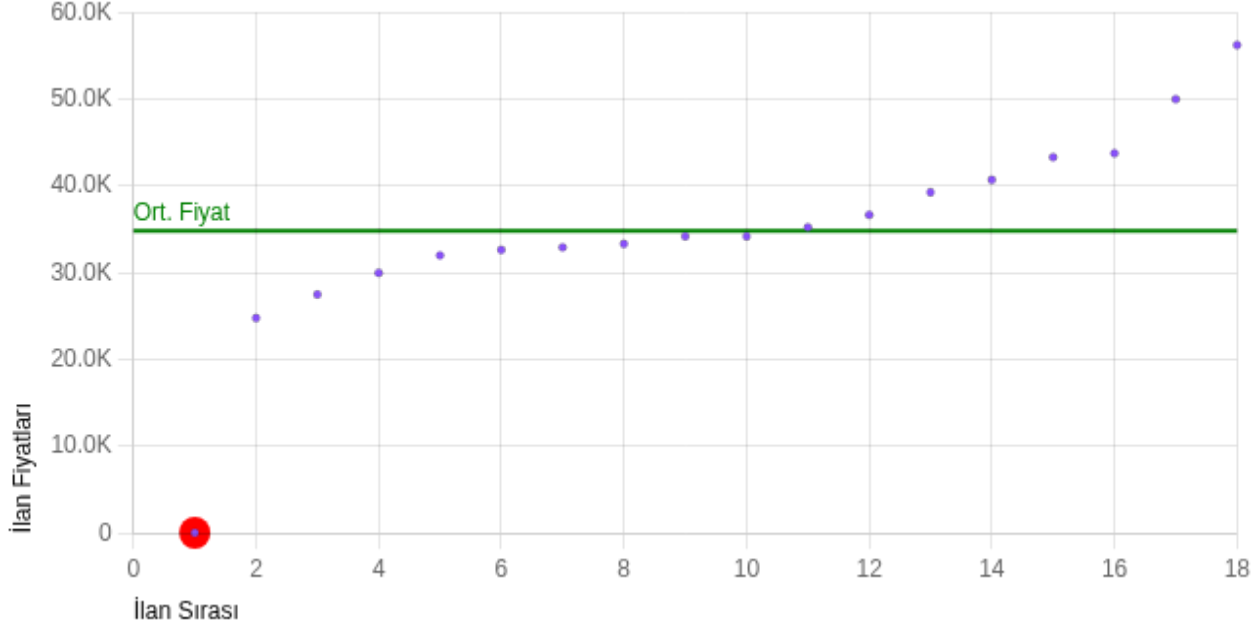
39 ₺

Ort. m2 Fiyatı

34.831 ₺

Max. m2 Fiyatı

56.250 ₺



Bu grafik, mevcut ve son 60 gün içinde yayından kaldırılan gayrimenkul ilanlarını göstermektedir.

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

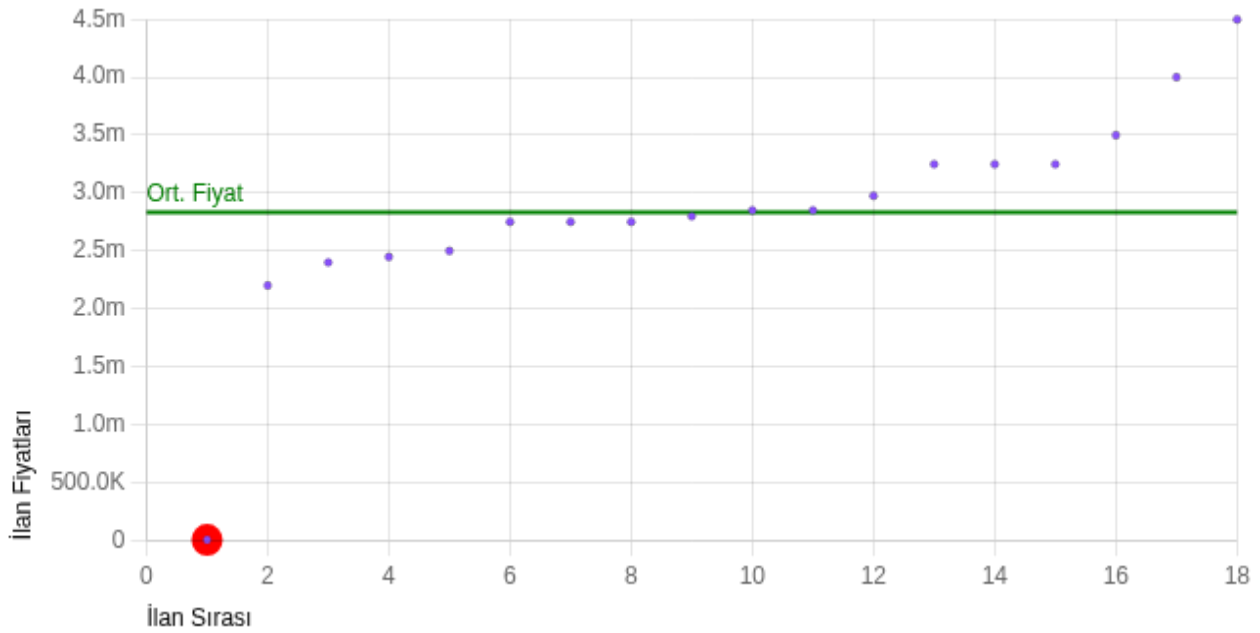
2.900 ₺

Ort. Fiyat

2.858.575 ₺

Max. Fiyat

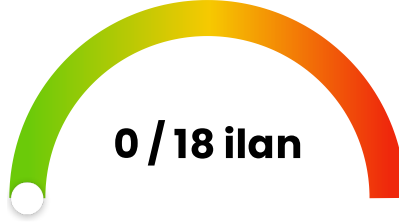
4.500.000 ₺



Bu grafik, mevcut ve son 60 gün içinde yayından kaldırılan gayrimenkul ilanlarını göstermektedir.



İlan Sayısı

Artan Fiyata
Göre SıralamaBenzer nitelikteki
ilanların ilan süresi

Min.

1 g

Max.

210 g

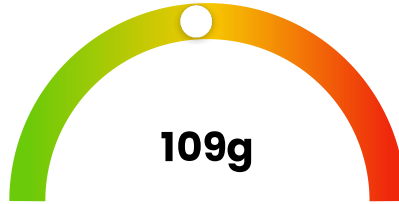
Pasif ilanların m² Fiyatına
Göre Piyasa Ortalaması

Min.

24,8 K₺

Max.

43,8 K₺

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların ilan süreleri

Min.

45 g

Max.

178 g

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların Kalma Süreleri

Min.

1 gün

Max.

344 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m² Fiyatı

39 ₺

Ort. m² Kira Bedeli

208 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

1 Ay

Son 1 yıl içinde pasife düşen, mevcut ilan fiyatına yakın (± 10) ilanların yayında kalma süresi

Min Yayın Süresi

0 gün

Ort. Yayın Süresi

0 gün

Max Yayın Süresi

0 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

84 gün

Max Yayın Süresi

344 gün



RPA Yapılan (Aktif - Pasif) Tüm İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		Saltuklu 75 m2 Satılık 2+1 D... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 75m ²	39₺/m ²	2,9 K₺	Yeni
02		SAĞLAM'DAN TEMA MARKET A... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 85m ²	5,824₺/m ²	495,0 K₺	195 g
03		satılık bodrum Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 95m ²	5,264₺/m ²	500,0 K₺	14 g
04		Fırsat daire Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 95m ²	6,316₺/m ²	600,0 K₺	1 g
05		İKRA GM'den Dadaşkente Sa... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 70m ²	9,000₺/m ²	630,0 K₺	74 g
06		SAYGIN EMLAK'TAN DADAŞKEN... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 110m ²	5,910₺/m ²	650,0 K₺	66 g
07		VENTA GYO'DAN DADAŞKENT'... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 70m ²	12,858₺/m ²	900,0 K₺	246 g
08		VÜS GAYRİMENKUL 'den Dada... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 100m ²	9,300₺/m ²	930,0 K₺	150 g
09		SAĞLAM'DAN ILICA YAVUZ SELİ... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 90m ²	10,556₺/m ²	950,0 K₺	123 g
10		SAĞLAM'DAN ARAÇ TAKASLI İÇ... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 80m ²	13,750₺/m ²	1,1 M₺	127 g



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		Saltuklu 75 m2 Satılık 2+1 D... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 75m ²	39₺/m ²	2,9 K₺	Yeni
02		SAĞLAM'DAN TEMA MARKET A... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 85m ²	5,824₺/m ²	495,0 K₺	195 g
03		Fırsat daire Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 95m ²	6,316₺/m ²	600,0 K₺	1 g
04		İKRA GM'den Dadaşkentte Sa... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 70m ²	9,000₺/m ²	630,0 K₺	74 g
05		SAYGIN EMLAK'TAN DADAŞKEN... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 110m ²	5,910₺/m ²	650,0 K₺	66 g
06		VÜS GAYRİMENKUL 'den Dada... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 100m ²	9,300₺/m ²	930,0 K₺	150 g
07		POLAT VIP GAYRİMENKUL'DEN ... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 55m ²	22,728₺/m ²	1,3 M₺	21 g
08		SAĞLAM'DAN KÖŞE BAŞI//ÇOK ... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 85m ²	17,648₺/m ²	1,5 M₺	43 g
09		YURDAGÜL EMLAKTAN- DADAŞ... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 80m ²	19,250₺/m ²	1,5 M₺	25 g
10		MESKEN PEDA G.M'DEN DADAŞ... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 50m ²	35,000₺/m ²	1,8 M₺	45 g



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		satılık bodrum Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 95m ²	5,264₺/m ²	500,0 K₺	14 g
02		VENTA GYO'DAN DADAŞKENT'... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 70m ²	12,858₺/m ²	900,0 K₺	246 g
03		SAĞLAM'DAN ILICA YAVUZ SELİ... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 90m ²	10,556₺/m ²	950,0 K₺	123 g
04		SAĞLAM'DAN ARAÇ TAKASLI İÇ... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 80m ²	13,750₺/m ²	1,1 M₺	127 g
05		ÇATI GMDEN DADAŞKENTTE İÇ... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 60m ²	20,834₺/m ²	1,3 M₺	34 g
06		REMAX İLKE'DEN DADAŞKENT'T... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 88m ²	15,796₺/m ²	1,4 M₺	224 g
07		Sahibinden Resmi devirli TO... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 105m ²	13,620₺/m ²	1,4 M₺	72 g
08		ERCİHANLAR EMLAK'TAN ILICA... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 75m ²	19,667₺/m ²	1,5 M₺	71 g
09		PRESTİJ 'DEN DADAŞKENT BOR... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 65m ²	25,231₺/m ²	1,6 M₺	38 g
92		Saltuklu 75 m2 Satılık 2+1 D... Erzurum / Aziziye / Saltuklu	Konut / Daire 75m ²	39₺/m ²	2,9 K₺	Yeni



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

Konum Erzurum / Aziziye / Saltuklu Konut / Daire / 2+1	Satılık İlan Sayısı 136	Kiralık İlan Sayısı 16
---	--------------------------------------	-------------------------------------

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 495,0 K	Ort. Fiyat ₺ 2,5 M	Max. Fiyat ₺ 4,5 M
-----------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 5,8 K	Ort. Fiyat ₺ 29,9 K	Max. Fiyat ₺ 56,3 K
---------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 9,5 K	Ort. Fiyat ₺ 15,7 K	Max. Fiyat ₺ 22,0 K
---------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 95	Ort. Fiyat ₺ 208	Max. Fiyat ₺ 378
------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

Ortalama m2 Satılık ₺ 29,9 K	Ortalama m2 Kira ₺ 208	Geri Dönüş Süresi 144 Ay
---	-------------------------------------	---------------------------------------



Hatice ULUSU

Ofis Direktörü

"Hayalinizdeki Gayrimenkule Giden Yolda, Güvenilir Rehberiniz."

Erzurum'da doğan ve Halkla İlişkiler ve Pazarlama eğitimine devam eden bir profesyonel olarak, iş hayatına erken yaşta atıldım. 22 yıl boyunca Erzurum Eczacılar Odası'nda yönetim asistanı olarak edindiğim deneyimler, güçlü iletişim becerilerimi, organizasyon yeteneğimi ve yönetsel süreçlere hakimiyetimi pekiştirdi. Bu köklü geçmiş, gayrimenkul danışmanlığı alanında sunduğum hizmetin temelini oluşturmaktadır.

Güven Odaklı Yaklaşım ve Çözüm Ortaklığı

2025 yılı Eylül ayında adım attığım gayrimenkul sektöründe, ofis asistanlığından gayrimenkul danışmanlığına uzanan bir kariyer yolculuğuna çıktım. İnsan ilişkilerindeki güçlü iletişim yeteneğim, empati becerim ve geniş sosyal çevrem sayesinde, kısa sürede başarılı işlere imza attım. Gayrimenkul danışmanlığını sadece bir satış işlemi olarak değil, doğru yönlendirme, tam güven ve çözüm odaklı bir rehberlik hizmeti olarak benimsiyorum. Her danışanımın özel ihtiyaçlarını dikkatle analiz ederek, onlara kişiye özel çözümler sunuyor ve tüm süreci şeffaflıkla yönetiyorum.

Sizin İçin Buradayım

Hizmet odaklı yaklaşımım ve gayrimenkul sektörüne olan derin ilgimle, mülk alım, satım veya kiralama süreçlerinizde güvenilir bir yol arkadaşı olmak için buradayım. Hayallerinizdeki gayrimenkule ulaşmanızda size rehberlik etmek ve en doğru kararları vermenizi sağlamak için yanınızdayım.

İletişim Bilgileri



Hatice ULUSU



+90 053 338 37 80



Belirtilmemiş



Ömer Nasuhi Bilmen Mh. Mah. Kombina Cad Enda Daimond Altı No: 36 B
Yakutiye / Erzurum



Sorumluluk Feragatnamesi

Bu analiz raporu, gayrimenkul piyasasına ilişkin genel bir bilgi sunmak ve danışmanlık sürecini desteklemek amacıyla hazırlanmıştır. Raporda yer alan tüm veriler, ilan platformlarından, bölgesel pazar dinamiklerinden ve mevcut emsallerden faydalanılarak derlenmiştir; ancak yalnızca bilgilendirme amacı taşır.

Sunulan analiz, bir taşınmazın nihai değeri hakkında bağlayıcı bir görüş sunmaz ve herhangi bir alım-satım taahhüdü veya yatırım garantisi anlamına gelmez. Nihai kararların verilmesi sürecinde, resmi kurum verileri ve bağımsız uzman görüşleri esas alınmalıdır.

Hazırlanan bu belge, hukuki, mali ya da yatırım danışmanlığı niteliği taşımamaktadır. İlgili taşınmazla ilgili işlem yapılmadan önce yetkin bir profesyonel danışmana başvurulması tavsiye edilir.

Rapor hazırlanırken azami özen gösterilmiş olsa da, piyasadaki dinamiklerin hızlı değişebileceği unutulmamalıdır. Kullanıcının bu analizi referans alarak gerçekleştireceği her türlü değerlendirme, işlem ve uygulama kendi sorumluluğundadır.

Bu belgeyi inceleyen kullanıcı, yukarıda belirtilen tüm koşulları kabul etmiş sayılır.