



RAKİP PAZAR ANALİZİ





Rakip Pazar Analizi

Çalı Mh. 130 m² Satılık 3+1 Daire

 Konum: Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.

 Tip: Konut / Daire / 3+1

 Alan: 130 m² / 23.077 TL

 Fiyat: **3.000.000 TL / Satılık**



Emirhan YILDIZ

Gayrimenkul Danışmanı

Rakip Pazar Analizi



REMAX BEYAZ

S

min: 17,9K₺

ort: 30,0K₺

max: 46,3K₺

0
Gün

ÇALI MH. 130 M² SATILIK 3+1 DAIRE



İlan Tarihi: 25.06.2025

Bursa /Nilüfer / Çalı Mh.

Net m²: 130m² m² Fiyatı: 23.077₺



Konut

Daire

3+1

3.000.000₺

Rakip Pazar Analizi Daraltma



Site İçi
Belirtilmemiş



Tapu Durumu
Kat Mülkiyetli



Mutfak
Kapalı



Otopark
Açık Otopark



Asansör
Var



Isıtma
Kombi (Doğalgaz)

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

3,112,998 ₺

Normal Satış Fiyatı

3,904,567 ₺



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

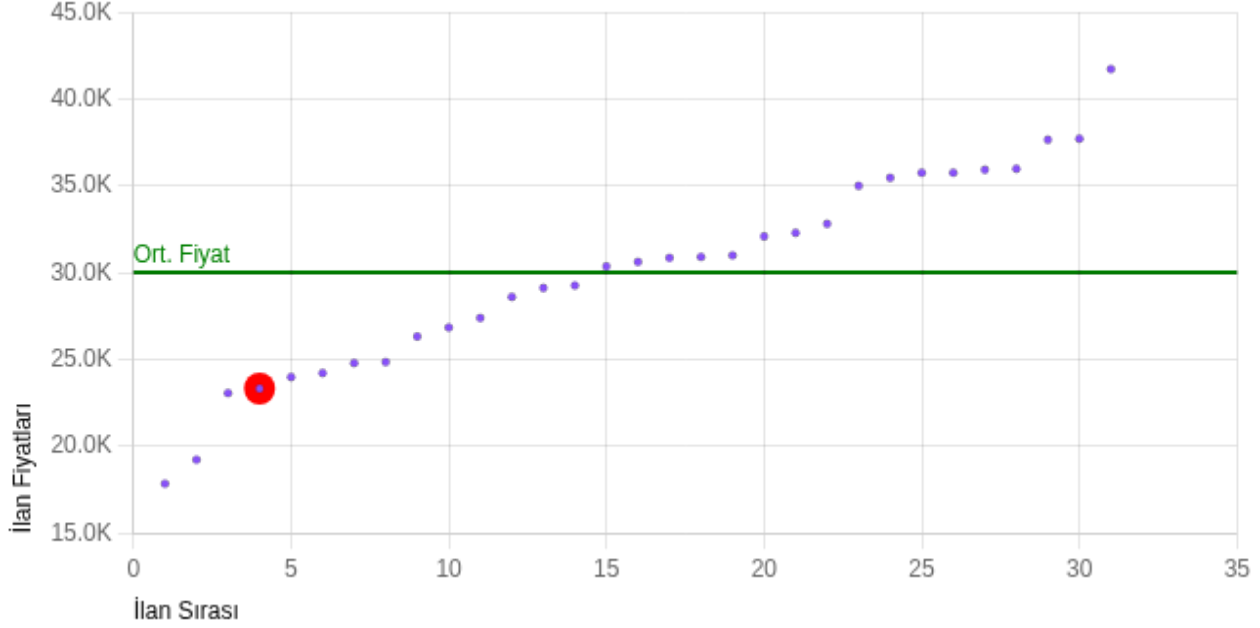
17.857 ₺

Ort. m2 Fiyatı

30.035 ₺

Max. m2 Fiyatı

41.739 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

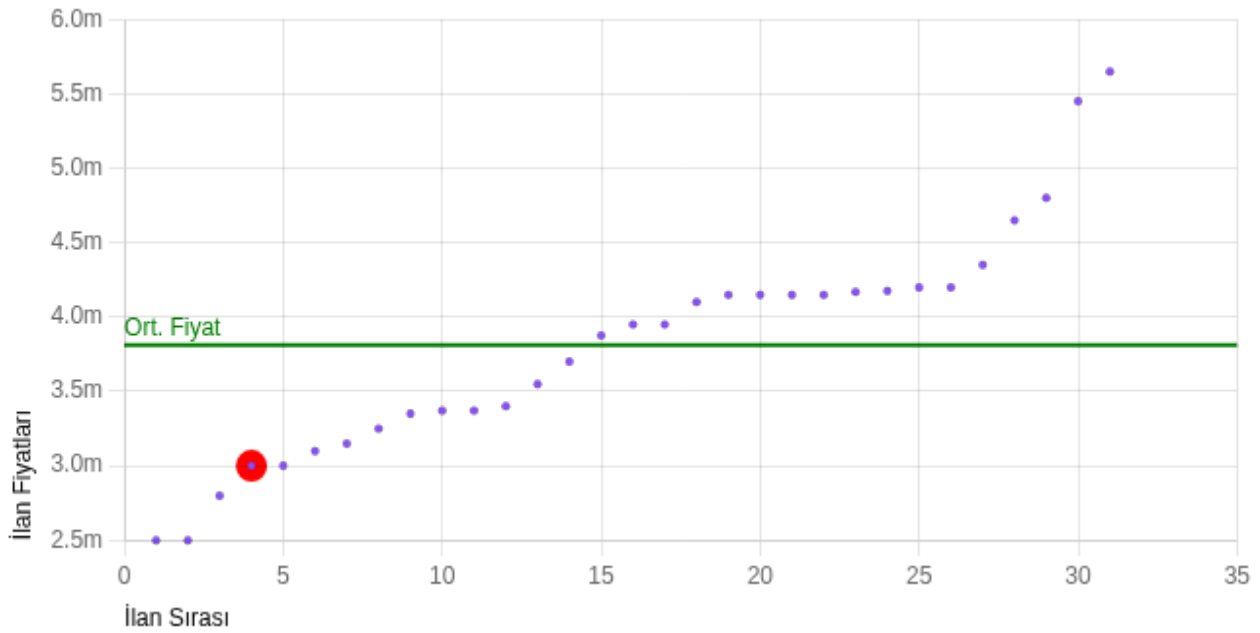
2.500.000 ₺

Ort. Fiyat

3.790.000 ₺

Max. Fiyat

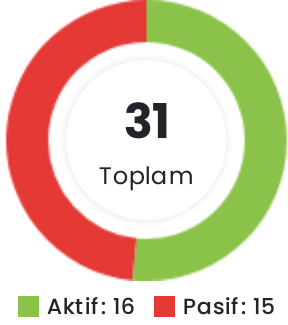
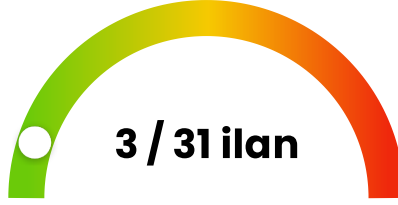
5.650.000 ₺



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.

250 g

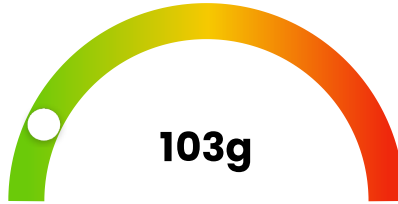
Pasif ilanların m² Fiyatına
Göre Piyasa Ortalaması

Min.

19,2 K₺

Max.

41,7 K₺

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların ilan süreleri

Min.

16 g

Max.

633 g

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların Kalma Süreleri

Min.

1 gün

Max.

699 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m² Fiyatı**23,1 K₺**Ort. m² Kira Bedeli**197 ₺**

Yatırım Geri Dönüşü

118 Ay

Son 1 yıl içinde pasife düşen, mevcut ilan fiyatına yakın ($\pm 10\%$) ilanların yayında kalma süresi

Min Yayın Süresi

11 gün

Ort. Yayın Süresi

209 gün

Max Yayın Süresi

699 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

94 gün

Max Yayın Süresi

699 gün



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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		REMAX BEYAZ NİLÜFER ÇALI MA... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 108m ²	21,065₺/m ²	2,3 M₺	732 g
02		Sahibinden 3+1 kat mülkiyetl... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 110m ²	22,546₺/m ²	2,5 M₺	2 g
03		NİLÜFER ÇALIDA 3+1 150 M2 KR... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 140m ²	17,858₺/m ²	2,5 M₺	45 g
04		NİLÜFER ÇALIDA 3+1 150 M2 SİT ... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 130m ²	19,231₺/m ²	2,5 M₺	81 g
05		Nilüfer çalıda 3+1 geniş daire Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 140m ²	19,643₺/m ²	2,8 M₺	28 g
06		ÇAMLIK CADDE 3+1 GİRİŞ KAT ... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 120m ²	23,334₺/m ²	2,8 M₺	81 g
07		Çalı Gümüşlükte Satılık 3+1 D... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 110m ²	25,455₺/m ²	2,8 M₺	10 g
08		Çalı da satılık geniş 3+1 daire Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 140m ²	20,072₺/m ²	2,8 M₺	71 g
09		DIALOG SÖZ DEN ÇALI DA 3+1 ... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 130m ²	22,308₺/m ²	2,9 M₺	23 g
12		Çalı Mh. 130 m2 Satılık 3+1 D... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 130m ²	23,077₺/m ²	3,0 M₺	Yeni



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		Sahibinden 3+1 kat mülkiyetl... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 110m ²	22,546₺/m ²	2,5 M₺	2 g
02		NİLÜFER ÇALIDA 3+1 150 M2 KR... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 140m ²	17,858₺/m ²	2,5 M₺	45 g
03		Nilüfer çalıda 3+1 geniş daire Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 140m ²	19,643₺/m ²	2,8 M₺	28 g
04		ÇAMLIK CADDE 3+1 GİRİŞ KAT ... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 120m ²	23,334₺/m ²	2,8 M₺	81 g
05		Çalı da satılık geniş 3+1 daire Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 140m ²	20,072₺/m ²	2,8 M₺	71 g
06		DIALOG SÖZ DEN ÇALI DA 3+1 ... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 130m ²	22,308₺/m ²	2,9 M₺	23 g
07		NOVA'DAN ÇALI ARAKAT GENİŞ... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 130m ²	23,077₺/m ²	3,0 M₺	47 g
08		Çalı Mh. 130 m2 Satılık 3+1 D... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 130m ²	23,077₺/m ²	3,0 M₺	Yeni
09		BURSA NİLÜFER ÇALI'DA SATILI... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 126m ²	23,810₺/m ²	3,0 M₺	190 g
10		ÇALI MAH.SATILIK 3+1 MASRAF... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 125m ²	24,000₺/m ²	3,0 M₺	127 g



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		REMAX BEYAZ NİLÜFER ÇALI MA... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 108m ²	21,065₺/m ²	2,3 M₺	732 g
02		NİLÜFER ÇALIDA 3+1 150 M2 SİT... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 130m ²	19,231₺/m ²	2,5 M₺	81 g
03		Çalı Gümüşlükte Satılık 3+1 D... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 110m ²	25,455₺/m ²	2,8 M₺	10 g
04		Nilüfer Çalı Mahallesinde 3+1... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 110m ²	26,819₺/m ²	3,0 M₺	99 g
05		ilk sahibinden 3+1 yüksek giri... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 96m ²	32,813₺/m ²	3,1 M₺	41 g
06		ÇALI'DA SİTE İÇERİSİNDE SATIL... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 90m ²	36,334₺/m ²	3,3 M₺	446 g
07		HANZADE'DEN MERKEZDE SIFIR ... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 125m ²	26,400₺/m ²	3,3 M₺	358 g
08		ÇALI MERKEZ'DE SATILIK 3+1 KR... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 140m ²	23,929₺/m ²	3,4 M₺	63 g
09		PROVEY VERA ÇALI 3+1 DUBLEK... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 115m ²	29,131₺/m ²	3,4 M₺	20 g
54		Çalı Mh. 130 m2 Satılık 3+1 D... Bursa / Nilüfer / Çalı Mh.	Konut / Daire 130m ²	23,077₺/m ²	3,0 M₺	Yeni



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

Konum Bursa / Nilüfer / Çalı Mh. Konut / Daire / 3+1	Satılık İlan Sayısı 72	Kiralık İlan Sayısı 7
---	-------------------------------------	------------------------------------

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 2,5 M	Ort. Fiyat ₺ 3,9 M	Max. Fiyat ₺ 7,7 M
---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 17,9 K	Ort. Fiyat ₺ 30,1 K	Max. Fiyat ₺ 46,3 K
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 19,0 K	Ort. Fiyat ₺ 25,0 K	Max. Fiyat ₺ 30,0 K
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 160	Ort. Fiyat ₺ 197	Max. Fiyat ₺ 250
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

Ortalama m2 Satılık ₺ 30,1 K	Ortalama m2 Kira ₺ 197	Geri Dönüş Süresi 153 Ay
---	-------------------------------------	---------------------------------------



Emirhan YILDIZ

Gayrimenkul Danışmanı

Merhaba, ben Emirhan YILDIZ. Doğum yerim Bursa Osmangazi ve Bursa'da ikamet etmekteyim. İlköğretim ve lise yıllarımı Bursa'da geçirdikten sonra Eskişehir Osmangazi Üniversitesi'nde Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi bölümü okudum. Bu süreçte edindiğim bilgi ve beceriler, analitik düşünme ve stratejik planlama yeteneklerimi geliştirmemde önemli bir rol oynadı.

Kariyerime çeşitli branşlarda ve meslek kollarında satış danışmanlığı yaparak başladım. Bu alanda kazandığım deneyimler, müşteri ilişkileri yönetiminde ve satış stratejileri geliştirmede bana önemli bir avantaj sağladı. Ardından Kuşadası'nda muhasebe ve cost control alanında çalışarak finansal yönetim ve mali analiz konularında kendimi geliştirdim. Edindiğim bilgi, birikim, deneyim ve tecrübeleri, 2024 yılından itibaren RE/MAX BEYAZ bünyesinde gayrimenkul danışmanlığı ile birleştirmek istiyorum. Müşterilerime en iyi hizmeti sunarak, ihtiyaçlarına uygun çözümler geliştirmek ve güvenilir bir danışman olmak için çalışıyorum. Hedefim, bu sektördeki bilgi ve deneyimimi daha da derinleştirerek, profesyonel kariyerimde ilerlemektir.

İletişim Bilgileri



Emirhan YILDIZ



+90 544 474 84 23



REMAX BEYAZ



+90 224 249 16 16



Belirtilmemiş



Belirtilmemiş



KONAK Mah. İzmir Yolu Cad. Lotus İş Merkezi No: 96 A Blok Kat: Zemin 16130
Nilüfer / Bursa



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.