

RAKİP PAZAR ANALİZİ

3+1 SATILIK DAİRE (SEDİRPARK 1
EVLERİ)



05.07.2025

Rakip Pazar Analizi

3+1 SATILIK DAİRE (SEDİRPARK 1 EVLERİ)

Konum: Bursa / Nilüfer / Beşevler Mh.

Tip: Konut / Daire / 3+1

Alan: 168 m² / 50.595 TL

Fiyat: **8.500.000 TL / Satılık**

S

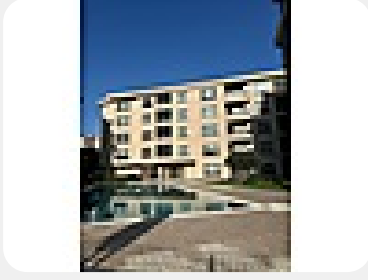
min: 27,3K₺

ort: 47,8K₺

max: 80,6K₺

76
Gün

3+1 SATILIK DAİRE (SEDİRPARK 1 EVLERİ)



İlan Tarihi: 21.04.2025

Bursa /Nilüfer / Beşevler Mh.

FSBO : Fatih G.

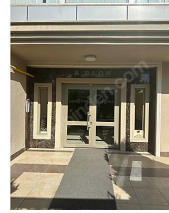
Net m²: 168 m² Fiyatı: 50.596₺

Konut

Daire

3+1

8.500.000₺



Rakip Pazar Analizi Daraltma

Site İçi
EvetTapu Durumu
Kat MülkiyetliMutfak
KapalıOtopark
Kapalı OtoparkAsansör
VarIsıtma
Yerden IsıtmaBulunduğu Kat
0-5Bina Yaşı
10-15

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

6,012,223 ₺

Normal Satış Fiyatı

7,622,845 ₺



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

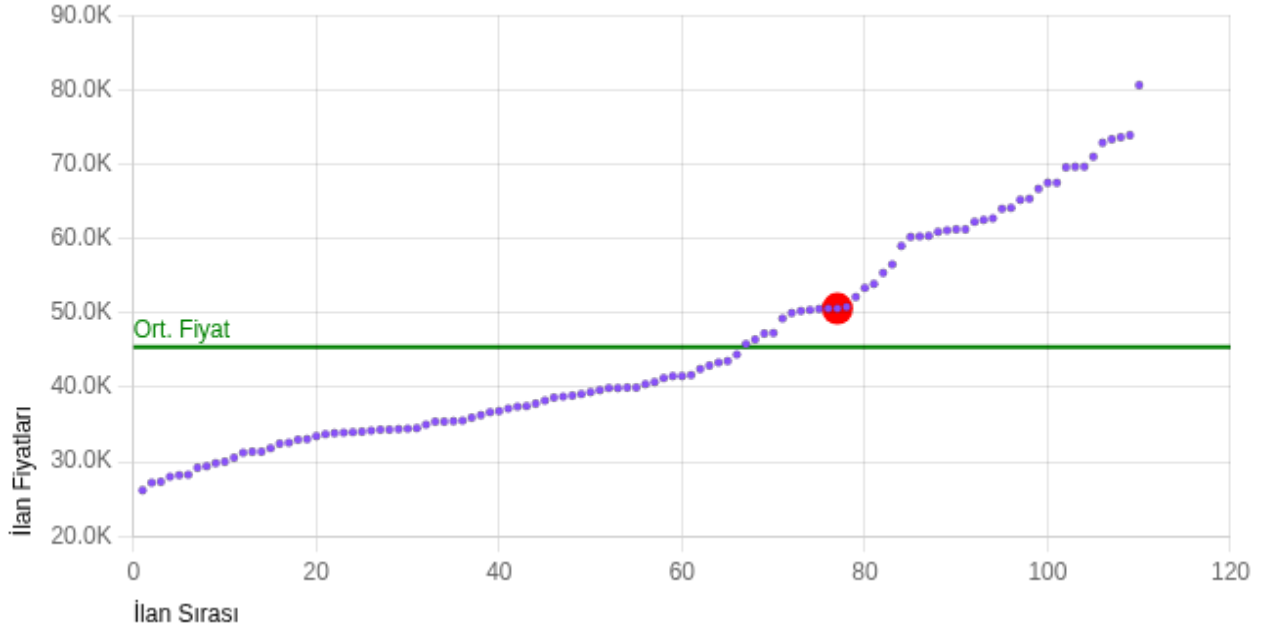
26.200 ₺

Ort. m2 Fiyatı

45.374 ₺

Max. m2 Fiyatı

80.645 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

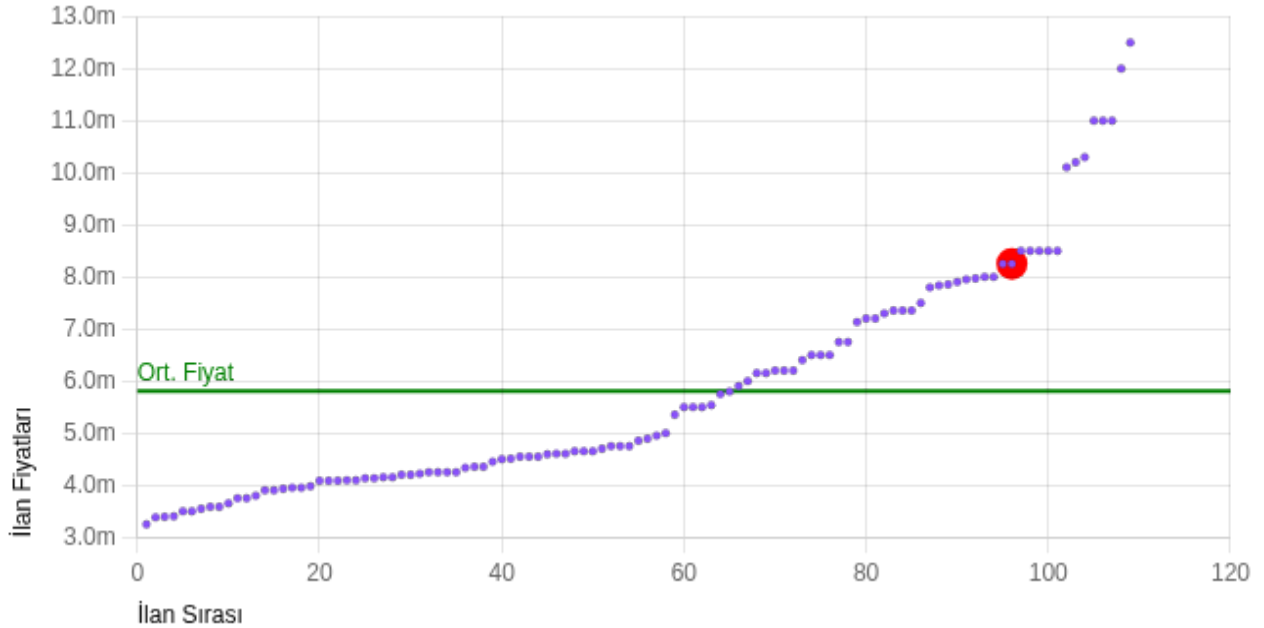
3.250.000 ₺

Ort. Fiyat

5.804.945 ₺

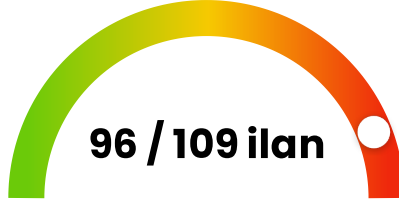
Max. Fiyat

12.500.000 ₺



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

İlan Sayısı

Artan Fiyata
Göre SıralamaBenzer Nitelikteki
İlanların İlan SüresiPasif İlanların m² Fiyatına
Göre Piyasa Ortalaması

Min.

26,2 K₺

Max.

61,1 K₺

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların Süreleri

Min.

9 g

Max.

291 g

Min.

1 g

Max.

566 g

Benzer Pasif İlanların (1
Yıl) Kalma Süreleri

Min.

1 gün

Max.

272 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m2 Fiyatı

50,6 K₺

Ort. m2 Kira Bedeli

239 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

212 Ay

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

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

30 gün

Max. Yayın Süresi

60 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

83 gün

Max. Yayın Süresi

272 gün

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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		METROYA 600 MET... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 95m ²	34,211₺/m ²	3,3 M₺	39 gün
02		ACİL SATILIK BEŞEV... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 115m ²	29,392₺/m ²	3,4 M₺	51 gün
03		TOSUNOĞLU - BEŞE... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 120m ²	28,250₺/m ²	3,4 M₺	263 gün
04		SKY NİLÜFER BEŞEV... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 100m ²	34,000₺/m ²	3,4 M₺	57 gün
05		BEŞEVLER 3+1 MANZ... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 102m ²	34,314₺/m ²	3,5 M₺	15 gün
06		DIALOG NETTEN BE... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 95m ²	36,843₺/m ²	3,5 M₺	75 gün
07		BEŞEVLER METROY... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 130m ²	27,308₺/m ²	3,5 M₺	277 gün
08		DIALOG İDOL BEŞEV... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 120m ²	29,834₺/m ²	3,6 M₺	34 gün
09		NİLÜFER BEŞEVLER ... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 110m ²	32,546₺/m ²	3,6 M₺	121 gün
97		3+1 SATILIK DAİR... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 168m ²	50,596₺/m ²	8,5 M₺	75 gün

RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		METROYA 600 MET... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 95m ²	34,211₺/m ²	3,3 M₺	39 gün
02		TOSUNOĞLU - BEŞE... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 120m ²	28,250₺/m ²	3,4 M₺	263 gün
03		SKY NİLÜFER BEŞEV... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 100m ²	34,000₺/m ²	3,4 M₺	57 gün
04		BEŞEVLER 3+1 MANZ... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 102m ²	34,314₺/m ²	3,5 M₺	15 gün
05		BEŞEVLER METROY... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 130m ²	27,308₺/m ²	3,5 M₺	277 gün
06		DIALOG İDOL BEŞEV... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 120m ²	29,834₺/m ²	3,6 M₺	34 gün
07		Nilüfer Beşevler'de... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 125m ²	29,200₺/m ²	3,6 M₺	3 gün
08		RW UYGAR MUSTA... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 125m ²	30,000₺/m ²	3,8 M₺	145 gün
09		BEŞEVLERDE İYİ KO... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 100m ²	37,500₺/m ²	3,8 M₺	75 gün
66		3+1 SATILIK DAİR... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 168m ²	50,596₺/m ²	8,5 M₺	75 gün

RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		ACİL SATILIK BEŞEV... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 115m ²	29,392₺/m ²	3,4 M₺	51 gün
02		DIALOG NETTEN BE... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 95m ²	36,843₺/m ²	3,5 M₺	75 gün
03		NİLÜFER BEŞEVLER ... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 110m ²	32,546₺/m ²	3,6 M₺	121 gün
04		SATILIK 3+1 DAIRE Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 110m ²	34,546₺/m ²	3,8 M₺	291 gün
05		BEŞEVLER MERKEZİ ... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 110m ²	35,455₺/m ²	3,9 M₺	45 gün
06		DIALOG PİRAMİT'TE... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 150m ²	26,200₺/m ²	3,9 M₺	164 gün
07		PROVEY VERA BEŞE... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 150m ²	27,200₺/m ²	4,1 M₺	23 gün
08		ELFi'den BEŞEVLERD... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 130m ²	31,385₺/m ²	4,1 M₺	31 gün
09		NİLÜFER BEŞEVLER'... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 122m ²	33,853₺/m ²	4,1 M₺	47 gün
32		3+1 SATILIK DAİR... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 168m ²	50,596₺/m ²	8,5 M₺	75 gün

Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Nilüfer / Beşevler Mh. Konut / Daire / 3+1	 Satılık İlan Sayısı 78	 Kiralık İlan Sayısı 27
---	---	---

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 3,3 M	 Ort. Fiyat ₺ 6,1 M	 Max. Fiyat ₺ 12,5 M
---	---	--

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 27,3 K	 Ort. Fiyat ₺ 47,6 K	 Max. Fiyat ₺ 80,6 K
---	---	---

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 18,0 K	 Ort. Fiyat ₺ 30,6 K	 Max. Fiyat ₺ 50,0 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 150	 Ort. Fiyat ₺ 239	 Max. Fiyat ₺ 435
---	---	---

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

 Ortalama m2 Satılık ₺ 47,6 K	 Ortalama m2 Kira ₺ 239	 Geri Dönüş Süresi 200 Ay
---	---	---



Timuçin Değirmenci

İletişim Bilgileri



Timuçin Değirmenci



+90 554 299 80 00



Kristal Türkiye Gold Gayrimenkul



Belirtilmemiş



Belirtilmemiş

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.