

RAKİP PAZAR ANALİZİ

BEŞEVLER YILDIRIM CADDESİNDE
4.KAT 3+1 KAT MÜLK. SATILIK
DAİRE



25.06.2025

Rakip Pazar Analizi

BEŞEVLER YILDIRIM CADDESİNDE 4.KAT 3+1 KAT MÜLK. SATILIK DAİRE

Konum: Bursa / Nilüfer / Beşevler Mh.

Tip: Konut / Daire / 3+1

Alan: 148 m² / 44.257 TL

Fiyat: **6.550.000 TL / Satılık**



S

min: 27,3K₺

ort: 47,3K₺

max: 80,6K₺

2

Gün

BEŞEVLER YILDIRIM CADDESİNDE 4.KAT 3+1 KAT MÜLK. SATILIK DAİRE



İlan Tarihi: 23.06.2025

Bursa /Nilüfer / Beşevler Mh.

DIALOG SUN G... / Selçuk G.

Net m²: 148 m² Fiyatı: 44.257₺



Konut

Daire

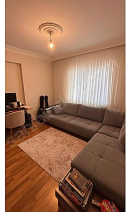
3+1

6.550.000₺

#123502781



#123502781



#123502781



#123502781



Rakip Pazar Analizi Daraltma



Site İçi
Hayır



Tapu Durumu
Kat Mülkiyetli



Mutfak
Kapalı



Otopark
Yok



Asansör
Var



Isıtma
Kombi (Doğalgaz)



Bulunduğu Kat
0-5



Bina Yaşı
10-15

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

4,993,717 ₺

Normal Satış Fiyatı

6,572,051 ₺



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

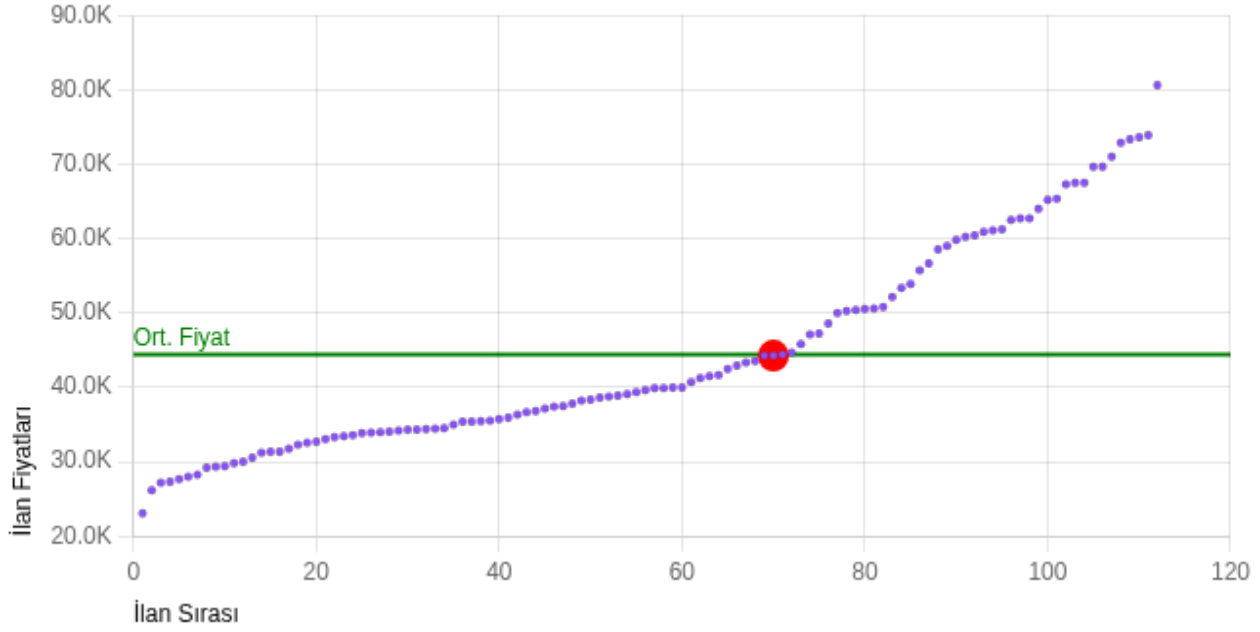
23.077 ₺

Ort. m2 Fiyatı

44.406 ₺

Max. m2 Fiyatı

80.645 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

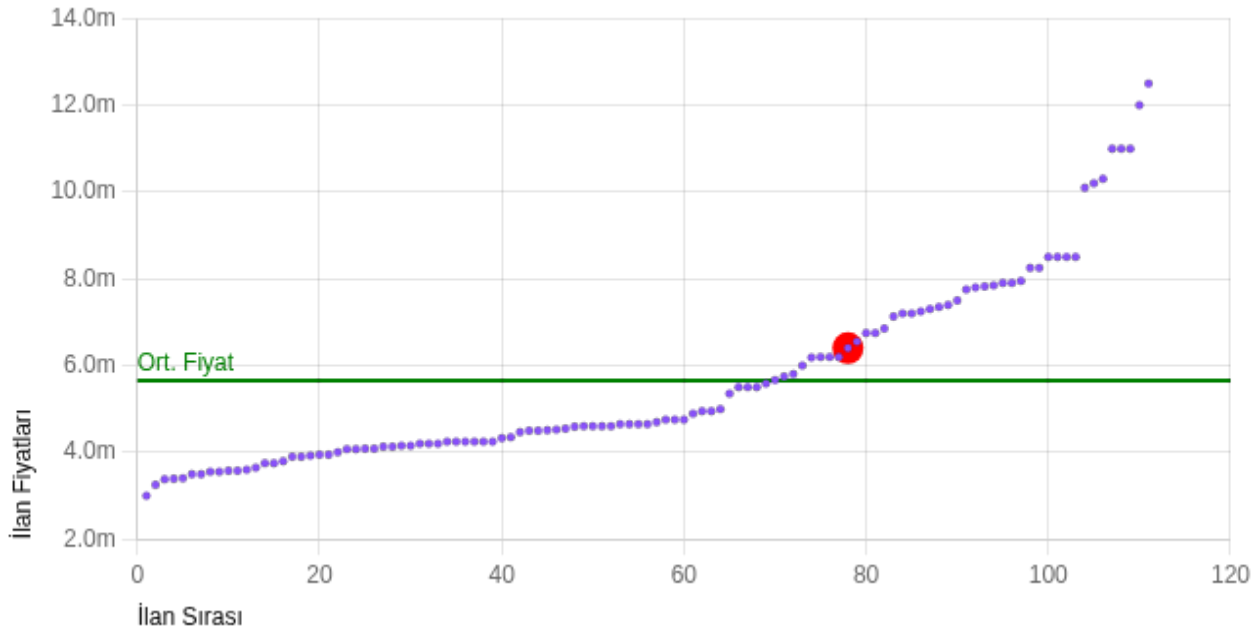
2.999.999 ₺

Ort. Fiyat

5.653.964 ₺

Max. Fiyat

12.500.000 ₺



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

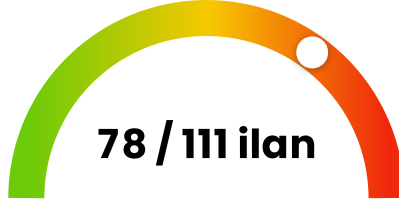


İlan Sayısı



Aktif: 77 Pasif: 34

Artan Fiyata Göre Sıralama



Benzer nitelikteki ilanların ilan süresi



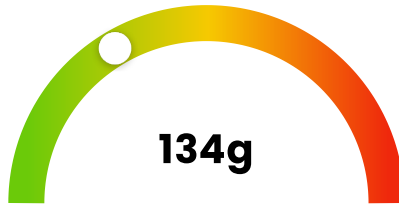
Min. 1 g Max. 555 g
Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların Kalma Süreleri

Pasif İlanların m² Fiyatına Göre Piyasa Ortalaması



Min. 23,1 K ₺ Max. 61,1 K ₺

Benzer Nitelikteki Pasif İlanların süreleri



Min. 12 g Max. 377 g



Min. 1 gün Max. 350 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m2 Fiyatı

44,3 K ₺

Ort. m2 Kira Bedeli

227 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

195 Ay

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

Min. Yayın Süresi

29 gün

Ort. Yayın Süresi

87 gün

Max. Yayın Süresi

119 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

118 gün

Max. Yayın Süresi

350 gün



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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		KR.CİTY'DEN BURS... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 130m ²	23,077₺/m ²	3,0 M₺	172 gün
02		METROYA 600 MET... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 95m ²	34,211₺/m ²	3,3 M₺	28 gün
03		ACİL SATILIK BEŞEV... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 115m ²	29,392₺/m ²	3,4 M₺	40 gün
04		TOSUNOĞLU - BEŞE... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 120m ²	28,250₺/m ²	3,4 M₺	252 gün
05		SKY NİLÜFER BEŞEV... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 100m ²	34,000₺/m ²	3,4 M₺	46 gün
06		BEŞEVLER 3+1 MANZ... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 102m ²	34,314₺/m ²	3,5 M₺	4 gün
07		DIALOG NETTEN BE... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 95m ²	36,843₺/m ²	3,5 M₺	64 gün
08		BEŞEVLER METROY... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 130m ²	27,308₺/m ²	3,5 M₺	266 gün
09		DS'den BEŞEVLER YI... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 110m ²	32,273₺/m ²	3,5 M₺	348 gün
79		BEŞEVLER YILDIRI... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 148m ²	44,257₺/m ²	6,5 M₺	1 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₺	28 gün
02		TOSUNOĞLU - BEŞE... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 120m ²	28,250₺/m ²	3,4 M₺	252 gün
03		SKY NİLÜFER BEŞEV... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 100m ²	34,000₺/m ²	3,4 M₺	46 gün
04		BEŞEVLER 3+1 MANZ... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 102m ²	34,314₺/m ²	3,5 M₺	4 gün
05		BEŞEVLER METROY... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 130m ²	27,308₺/m ²	3,5 M₺	266 gün
06		DIALOG İDOL BEŞEV... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 120m ²	29,834₺/m ²	3,6 M₺	23 gün
07		RW UYGAR MUSTA... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 125m ²	30,000₺/m ²	3,8 M₺	134 gün
08		BEŞEVLERDE İYİ KO... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 100m ²	37,500₺/m ²	3,8 M₺	64 gün
09		BURSA NİLÜFER BEŞ... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 125m ²	31,200₺/m ²	3,9 M₺	136 gün
50		BEŞEVLER YILDIRI... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 148m ²	44,257₺/m ²	6,5 M₺	1 gün



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		KR.CİTY'DEN BURS... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 130m ²	23,077₺/m ²	3,0 M₺	172 gün
02		ACİL SATILIK BEŞEV... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 115m ²	29,392₺/m ²	3,4 M₺	40 gün
03		DIALOG NETTEN BE... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 95m ²	36,843₺/m ²	3,5 M₺	64 gün
04		DS'den BEŞEVLER YI... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 110m ²	32,273₺/m ²	3,5 M₺	348 gün
05		NİLÜFER BEŞEVLER ... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 110m ²	32,546₺/m ²	3,6 M₺	110 gün
06		NOKTA EMLAK DAN... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 130m ²	27,693₺/m ²	3,6 M₺	70 gün
07		BURSA NİLÜFER BEŞ... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 115m ²	31,740₺/m ²	3,6 M₺	133 gün
08		SATILIK 3+1 DAIRE Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 110m ²	34,546₺/m ²	3,8 M₺	280 gün
09		BEŞEVLER MERKEZİ ... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 110m ²	35,455₺/m ²	3,9 M₺	34 gün
35		BEŞEVLER YILDIRI... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 148m ²	44,257₺/m ²	6,5 M₺	1 gün



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Nilüfer / Beşevler Mh. Konut / Daire / 3+1	 Satılık İlan Sayısı 77	 Kiralık İlan Sayısı 31
---	---	---

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 ₺ 47,3 K	 Max. Fiyat ₺ 80,6 K
---	---	---

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 18,0 K	 Ort. Fiyat ₺ 28,6 K	 Max. Fiyat ₺ 49,0 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 148	 Ort. Fiyat ₺ 227	 Max. Fiyat ₺ 368
---	---	---

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

 Ortalama m2 Satılık ₺ 47,3 K	 Ortalama m2 Kira ₺ 227	 Geri Dönüş Süresi 208 Ay
---	---	---



SELÇUK GÜNEL

GAYRİMENKUL DANIŞMANI

Hayalleri Gerçekleştiren Organizasyonlardan, Değer Yaratan Yatırımlara

2010 yılından bu yana, Bursa'da düşün ve özel gün organizasyonları alanında yüzlerce çiftin en özel anlarına tanıklık ettim. Her detayına özen gösterdiğim bu süreçte, yalnızca o anı değil, insanların geleceğe dair umutlarını, planlarını ve yatırımlarını da paylaştıklarına şahit oldum.

Bu farkındalık beni yeni bir hedefe yöneltti:

Organizasyon tecrübemi gayrimenkul danışmanlığıyla birleştirerek, insanlara sadece hayallerini değil, aynı zamanda geleceklerini güvenle inşa edecekleri yatırım fırsatlarını sunmak.

- Müşterilerimin ihtiyaçlarını dikkatle dinler,
- Onlara en uygun alternatifleri titizlikle analiz eder,
- Süreci şeffaflık, güven ve profesyonellikle yönetmeyi ilke edinirim.

Bugün, gayrimenkul sektöründe mutluluğa, güvene ve uzun vadeli memnuniyete dayalı bir danışmanlık anlayışı ile hizmet veriyorum.

Benim için başarı:

- Doğru insanlarla güven temelli bağ kurmak,
- Onlara hayatlarına değer katacak yatırımlar sunmak ve
- Sürecin sonunda içten bir teşekkür kazanmaktır.

Siz de yalnızca bir mülk değil; doğru bir başlangıç, güçlü bir gelecek ve güvenli bir yatırım arıyorsanız, birlikte yürümeye hazırız.

Çünkü ben, her işi hayalden gerçeğe dönüştürme tutkusu ile yapıyorum.

İletişim Bilgileri



SELÇUK GÜNEL



+90 540 510 16 16



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.