



# RAKİP PAZAR ANALİZİ





## Rakip Pazar Analizi

### Elmalı Mh. 1800 m<sup>2</sup> Satılık Arsa

 Konum: Bursa / İznik / Elmalı Mh.

 Tip: Arazi / Arsa /

 Alan: 1800 m<sup>2</sup> / 1.944 TL

 Fiyat: **3.500.000 TL / Satılık**

S

min: 4,5K₺

ort: 4,5K₺

max: 4,5K₺

0

Gün

## ELMALI MH. 1800 M² SATILIK ARSA



İlan Tarihi: 26.06.2025

Bursa / İznik / Elmalı Mh.

Net m²: 1800m² m² Fiyatı: 1.944₺



Arazi

Arsa

3.500.000₺

## Rakip Pazar Analizi Daraltma

Tapu Durumu  
Belirtilmemiş

## Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

3,131,814 ₺

Normal Satış Fiyatı

6,152,839 ₺

## Rapor Sonuçları

## Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

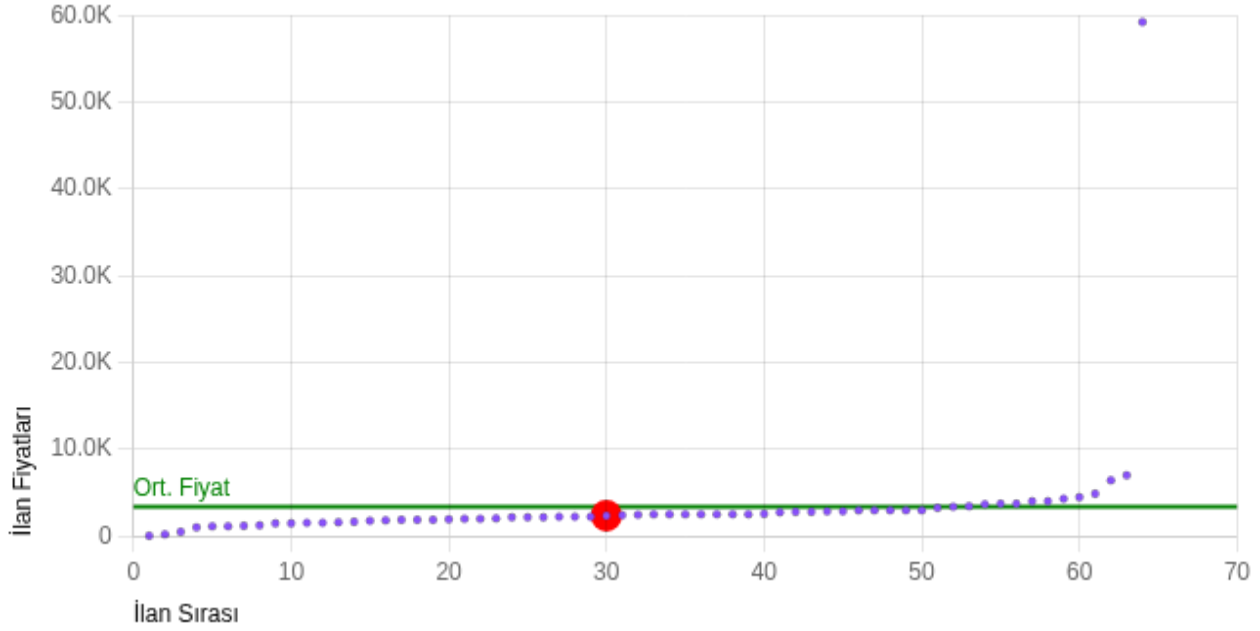
62 ₺

Ort. m2 Fiyatı

3.418 ₺

Max. m2 Fiyatı

59.231 ₺



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

## Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

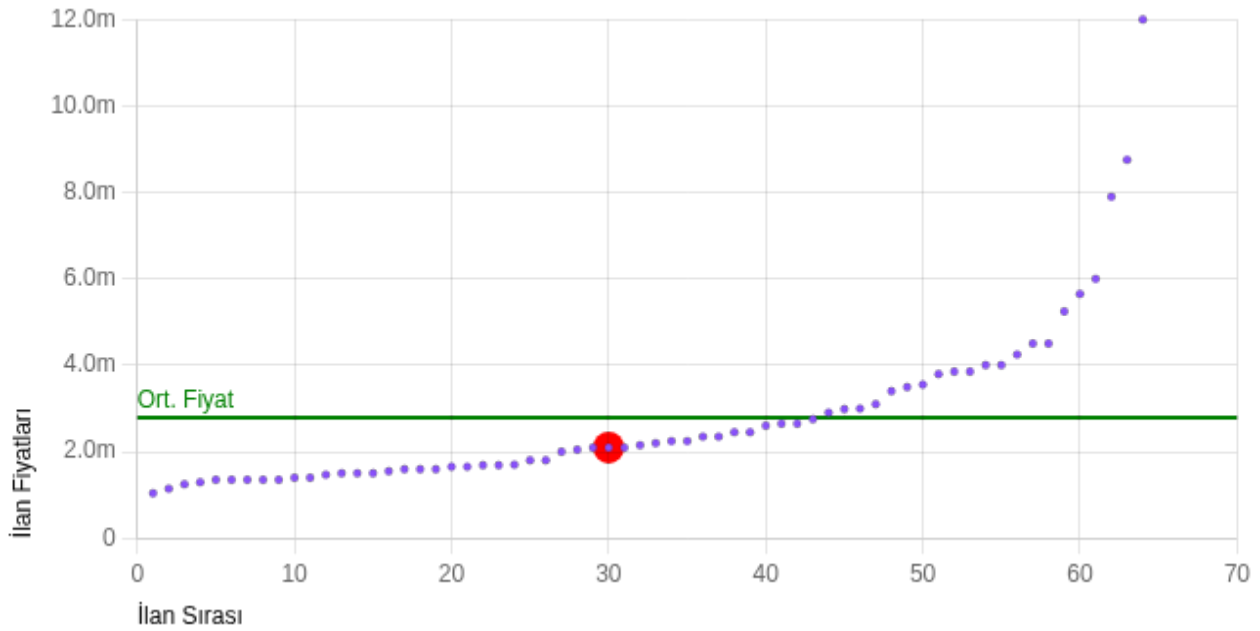
1.040.000 ₺

Ort. Fiyat

3.036.279 ₺

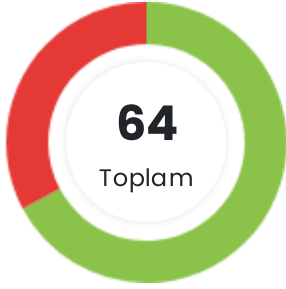
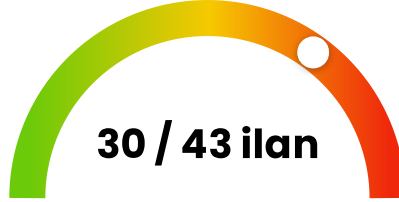
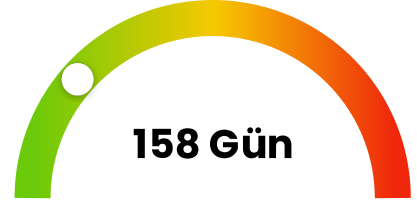
Max. Fiyat

12.000.000 ₺



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.

673 g

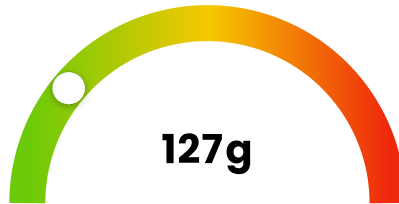
Pasif ilanların m<sup>2</sup> Fiyatına  
Göre Piyasa Ortalaması

Min.

62 ₺

Max.

59,2 K₺

Benzer Nitelikteki Pasif  
İlanların ilan süreleri

Min.

9 g

Max.

540 g

Benzer Nitelikteki Pasif  
İlanların Kalma Süreleri

Min.

1 gün

Max.

492 gün

## Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m<sup>2</sup> Fiyatı**1,9 K₺**Ort. m<sup>2</sup> Kira Bedeli**₺**

Yatırım Geri Dönüşü

**NaN Ay**

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

Min Yayın Süresi

**304 gün**

Ort. Yayın Süresi

**304 gün**

Max Yayın Süresi

**304 gün**

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min Yayın Süresi

**1 gün**

Ort. Yayın Süresi

**107 gün**

Max Yayın Süresi

**492 gün**

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

| Sıra | Fotoğraf | Başlık                                                                | Tip                    | m² / Fiyat | Fiyat  | Yayın Süresi |
|------|----------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|--------|--------------|
| 01   |          | <b>İZNİK ELMALI 320,21m2 ARSA</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.       | Arazi / Villa<br>320m² | 3,250₺/m²  | 1,0 M₺ | 49 g         |
| 02   |          | <b>İznik Elmalı mahallesinde sat...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh. | Arazi / Konut<br>451m² | 2,550₺/m²  | 1,1 M₺ | 540 g        |
| 03   |          | <b>İZNİK ELMALI MAH ASFALT CEP...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.   | Arazi / Konut<br>336m² | 3,721₺/m²  | 1,3 M₺ | 27 g         |
| 04   |          | <b>ERKANOĞLU'NDAN YAYLADA 25...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.     | Arazi / Konut<br>374m² | 3,463₺/m²  | 1,3 M₺ | 47 g         |
| 05   |          | <b>BURSA İZNİK ELMALI MAHALLESİ...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.  | Arazi / Konut<br>536m² | 2,519₺/m²  | 1,4 M₺ | 144 g        |
| 06   |          | <b>sahibinden satılık konut ima...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.  | Arazi / Konut<br>486m² | 2,778₺/m²  | 1,4 M₺ | 64 g         |
| 07   |          | <b>ERKANOĞLU'NDAN ELMALI'DA İ...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.    | Arazi / Konut<br>336m² | 4,018₺/m²  | 1,4 M₺ | 245 g        |
| 08   |          | <b>İZNİK ELMALI MAH.KONUT İMAR...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.   | Arazi / Konut<br>313m² | 4,314₺/m²  | 1,4 M₺ | 25 g         |
| 09   |          | <b>İznik Elmalı da satılık arsa</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.     | Arazi / Konut<br>300m² | 4,500₺/m²  | 1,4 M₺ | 350 g        |
| 49   |          | <b>Elmalı Mh. 1800 m2 Satılık A...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.  | Arazi / Arsa<br>1800m² | 1,944₺/m²  | 3,5 M₺ | Yeni         |

## RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

| Sıra | Fotoğraf | Başlık                                                               | Tip                                | m <sup>2</sup> / Fiyat | Fiyat  | Yayın Süresi |
|------|----------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------|--------|--------------|
| 01   |          | <b>İZNİK ELMALI 320,21m2 ARSA</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.      | Arazi / Villa<br>320m <sup>2</sup> | 3,250₺/m <sup>2</sup>  | 1,0 M₺ | 49 g         |
| 02   |          | <b>İZNİK ELMALI MAH ASFALT CEP...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.  | Arazi / Konut<br>336m <sup>2</sup> | 3,721₺/m <sup>2</sup>  | 1,3 M₺ | 27 g         |
| 03   |          | <b>BURSA İZNİK ELMALI MAHALLESİ...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh. | Arazi / Konut<br>536m <sup>2</sup> | 2,519₺/m <sup>2</sup>  | 1,4 M₺ | 144 g        |
| 04   |          | <b>ERKANOĞLU'NDAN ELMALI'DA İ...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.   | Arazi / Konut<br>336m <sup>2</sup> | 4,018₺/m <sup>2</sup>  | 1,4 M₺ | 245 g        |
| 05   |          | <b>İZNİK ELMALI MAH.KONUT İMAR...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.  | Arazi / Konut<br>313m <sup>2</sup> | 4,314₺/m <sup>2</sup>  | 1,4 M₺ | 25 g         |
| 06   |          | <b>İznik Elmalı da satılık arsa</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.    | Arazi / Konut<br>300m <sup>2</sup> | 4,500₺/m <sup>2</sup>  | 1,4 M₺ | 350 g        |
| 07   |          | <b>İZNİK ELMALI MH 486 M2 DOĞ...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.   | Arazi / Konut<br>486m <sup>2</sup> | 2,881₺/m <sup>2</sup>  | 1,4 M₺ | 7 g          |
| 08   |          | <b>Sahibinden imarlı köşe başı</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.     | Arazi / Konut<br>383m <sup>2</sup> | 3,656₺/m <sup>2</sup>  | 1,4 M₺ | 9 g          |
| 09   |          | <b>İZNİK ELMALI MAHALLESİNDE İM...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh. | Arazi / Konut<br>500m <sup>2</sup> | 3,000₺/m <sup>2</sup>  | 1,5 M₺ | 673 g        |
| 31   |          | <b>Elmalı Mh. 1800 m2 Satılık A...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh. | Arazi / Arsa<br>1800m <sup>2</sup> | 1,944₺/m <sup>2</sup>  | 3,5 M₺ | Yeni         |



## RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

| Sıra | Fotoğraf | Başlık                                                                 | Tip                                  | m <sup>2</sup> / Fiyat | Fiyat  | Yayın Süresi |
|------|----------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------|--------------|
| 01   |          | <b>İznik Elmalı mahallesinde sat...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.  | Arazi / Konut<br>451m <sup>2</sup>   | 2,550₺/m <sup>2</sup>  | 1,1 M₺ | 540 g        |
| 02   |          | <b>ERKANOĞLU'NDAN YAYLADA 25...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.      | Arazi / Konut<br>374m <sup>2</sup>   | 3,463₺/m <sup>2</sup>  | 1,3 M₺ | 47 g         |
| 03   |          | <b>sahibinden satılık konut ima...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.   | Arazi / Konut<br>486m <sup>2</sup>   | 2,778₺/m <sup>2</sup>  | 1,4 M₺ | 64 g         |
| 04   |          | <b>İznik Elmalı mh de satılık ima...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh. | Arazi / Konut<br>395m <sup>2</sup>   | 3,722₺/m <sup>2</sup>  | 1,5 M₺ | 62 g         |
| 05   |          | <b>İZNİK ELMALI'DA AKAN DEREYE ...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.   | Arazi / Konut<br>851m <sup>2</sup>   | 1,881₺/m <sup>2</sup>  | 1,6 M₺ | 310 g        |
| 06   |          | <b>ORMANIN KALBİNDE, İZNİK'E 18 ...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.  | Arazi / Konut<br>850m <sup>2</sup>   | 1,883₺/m <sup>2</sup>  | 1,6 M₺ | 310 g        |
| 07   |          | <b>VİLLA YAPIMINA UYGUN, İZNİK E...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.  | Arazi / Konut<br>850m <sup>2</sup>   | 1,883₺/m <sup>2</sup>  | 1,6 M₺ | 309 g        |
| 08   |          | <b>İznik Elmalı köyü Alıç yaylası...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh. | Arazi / Arsa<br>8565m <sup>2</sup>   | 199₺/m <sup>2</sup>    | 1,7 M₺ | 35 g         |
| 09   |          | <b>sahibinden satılık 300 m2 ar...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.   | Arazi / Konut<br>32496m <sup>2</sup> | 62₺/m <sup>2</sup>     | 2,0 M₺ | 9 g          |
| 22   |          | <b>Elmalı Mh. 1800 m2 Satılık A...</b><br>Bursa / İznik / Elmalı Mh.   | Arazi / Arsa<br>1800m <sup>2</sup>   | 1,944₺/m <sup>2</sup>  | 3,5 M₺ | Yeni         |



### Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

|                                                                                                                                                 |                                                                                                                       |                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Konum<br>Bursa / İznik / Elmalı<br>Mh.<br>Arazi / Arsa / null |  Satılık<br>İlan Sayısı<br><b>62</b> |  Kiralık<br>İlan Sayısı<br><b>0</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

|                                                                                                                     |                                                                                                                   |                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Min.<br>Fiyat ₺<br><b>665,0 K</b> |  Ort.<br>Fiyat ₺<br><b>5,3 M</b> |  Max.<br>Fiyat ₺<br><b>85,0 M</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

|                                                                                                                  |                                                                                                                    |                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Min.<br>Fiyat ₺<br><b>202</b> |  Ort.<br>Fiyat ₺<br><b>2,2 K</b> |  Max.<br>Fiyat ₺<br><b>7,0 K</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

|                                                                                                                 |                                                                                                                 |                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Min.<br>Fiyat ₺<br><b>0</b> |  Ort.<br>Fiyat ₺<br><b>0</b> |  Max.<br>Fiyat ₺<br><b>0</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

|                                                                                                                 |                                                                                                                 |                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Min.<br>Fiyat ₺<br><b>0</b> |  Ort.<br>Fiyat ₺<br><b>0</b> |  Max.<br>Fiyat ₺<br><b>0</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

|                                                                                                                              |                                                                                                                       |                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Ortalama<br>m2 Satılık ₺<br><b>2,2 K</b> |  Ortalama<br>m2 Kira ₺<br><b>0</b> |  Geri Dönüş<br>Süresi<br><b>0 Ay</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Meriç Öztürk

## İletişim Bilgileri



Meriç Öztürk



+90 532 623 50 15



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.