

# RAKİP PAZAR ANALİZİ

SAHİBİNDEN FIRSAT FİYATTA  
SATILIK 2+1 DUBLEKS DAİRE





## Rakip Pazar Analizi

### SAHİBİNDEN FIRSAT FİYATTA SATILIK 2+1 DUBLEKS DAİRE

- Konum: Bursa / Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah.
- Tip: Konut / Daire / 2+1
- Alan: 110 m<sup>2</sup> / 40.455 TL
- Fiyat: **4.450.000 TL / Satılık**



S

min: 37,8K₺

ort: 66,7K₺

max: 146,5K₺

1  
Gün

## SAHİBİNDEN FIRSAT FİYATTA SATILIK 2+1 DUBLEKS DAİRE



İlan Tarihi: 22.06.2025  
Bursa /Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah.  
FSBO : Yavuz Ş.  
Net m<sup>2</sup>: 110 m<sup>2</sup> Fiyatı: 40.455₺

Konut

Daire

2+1

4.450.000₺



### Rakip Pazar Analizi Daraltma



Site İçi  
Hayır



Tapu Durumu  
Kat İrtifaklı



Mutfak  
Kapalı



Otopark  
Kapalı Otopark



Asansör  
Yok



Isıtma  
Yerden Isıtma



Bulunduğu Kat  
0-5



Bina Yaşı  
0+

### Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

4,408,557 ₺

Normal Satış Fiyatı

4,661,559 ₺



## Rapor Sonuçları

### Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

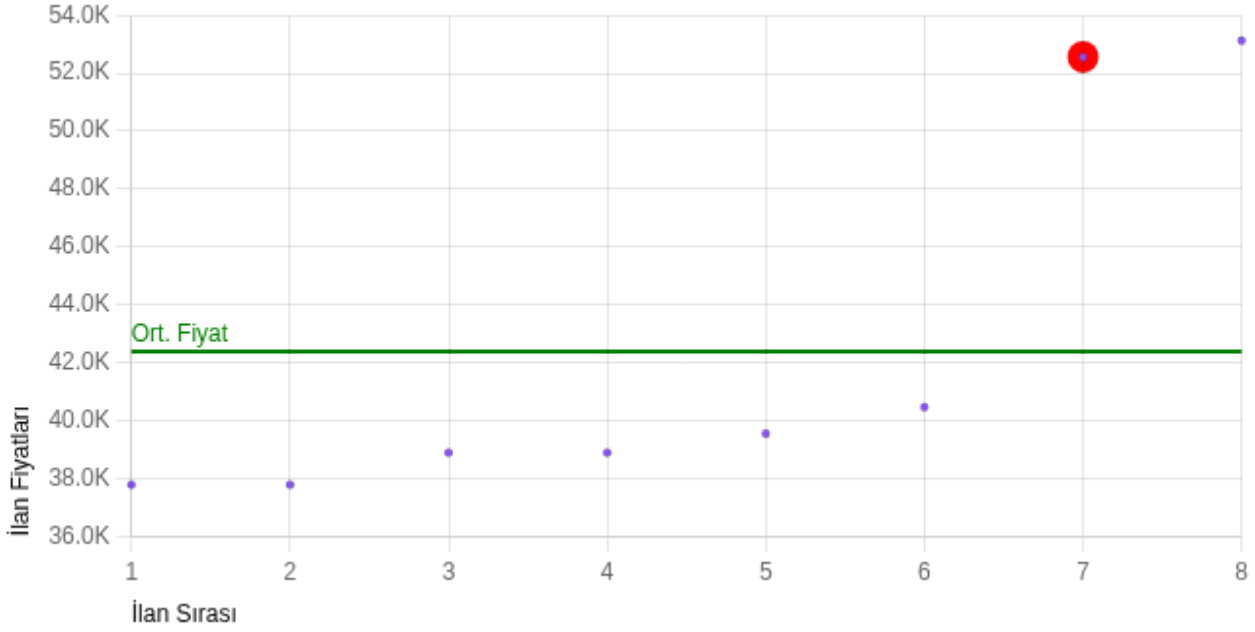
**37.778 ₺**

Ort. m2 Fiyatı

**42.378 ₺**

Max. m2 Fiyatı

**53.125 ₺**



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

### Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

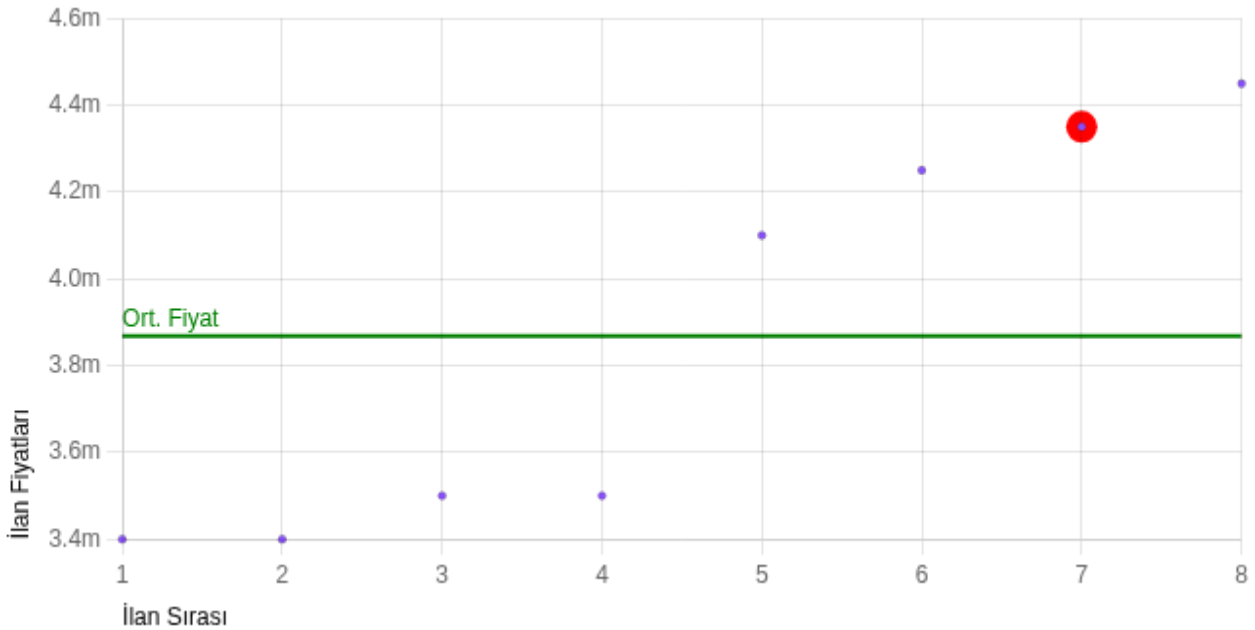
**3.400.000 ₺**

Ort. Fiyat

**3.868.750 ₺**

Max. Fiyat

**4.450.000 ₺**



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



SELD A ER

Gayrimenkul Danışmanı

Rakip Pazar Analizi



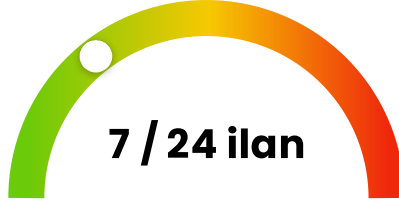
Remax Advantage

### İlan Sayısı



Aktif: 4 Pasif: 4

### Artan Fiyata Göre Sıralama



### Benzer nitelikteki ilanların ilan süresi



Min. Max.

1g 157 g

Benzer Nitelikteki Pasif  
ilanların Kalma Süreleri

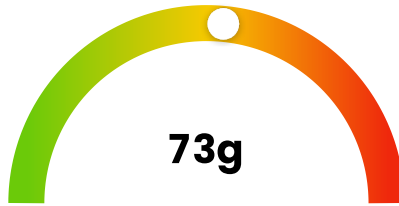
### Pasif İlanların m<sup>2</sup> Fiyatına Göre Piyasa Ortalaması



Min.  
37,8 K₺

Max.  
53,1 K₺

### Benzer Nitelikteki Pasif ilanların süreleri



Min.  
47 g

Max.  
96 g



Min.  
20 gün

Max.  
447 gün

### Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m<sup>2</sup> Fiyatı

40,5 K₺

Ort. m<sup>2</sup> Kira Bedeli

390 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

104 Ay

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

Min. Yayın Süresi

29 gün

Ort. Yayın Süresi

60 gün

Max. Yayın Süresi

90 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min. Yayın Süresi

20 gün

Ort. Yayın Süresi

105 gün

Max. Yayın Süresi

447 gün

**SEDA ER**

Gayrimenkul Danışmanı

**Rakip Pazar Analizi****Remax Advantage****RPA Yapılan (Aktif - Pasif) Tüm İlanlar İçerisinde İlk 10 İlan**

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m <sup>2</sup> / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		<b>BURSA BALAT AHM...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m <sup>2</sup>	37,778₺/m <sup>2</sup>	<b>3,4 M₺</b>	157 gün
02		<b>BALAT AHMET YESE...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m <sup>2</sup>	37,778₺/m <sup>2</sup>	<b>3,4 M₺</b>	96 gün
03		<b>BALAT AHMET YESE...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m <sup>2</sup>	38,889₺/m <sup>2</sup>	<b>3,5 M₺</b>	155 gün
04		<b>NİLÜFER AHMET YE...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m <sup>2</sup>	38,889₺/m <sup>2</sup>	<b>3,5 M₺</b>	47 gün
05		<b>BURSA BALAT AHM...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 78m <sup>2</sup>	52,565₺/m <sup>2</sup>	<b>4,1 M₺</b>	75 gün
06		<b>BURSA BALAT AHM...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 80m <sup>2</sup>	53,125₺/m <sup>2</sup>	<b>4,3 M₺</b>	75 gün
07		<b>KR GIFT GAYRİMEN...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 110m <sup>2</sup>	39,546₺/m <sup>2</sup>	<b>4,3 M₺</b>	27 gün
08		<b>SAHİBİNDEN FIRS...</b> Bursa / Nilüfer / Ahm	Konut / Daire 110m <sup>2</sup>	40,455₺/m <sup>2</sup>	<b>4,5 M₺</b>	Yeni
09		<b>BURSA NİLÜFER BAL...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 102m <sup>2</sup>	51,471₺/m <sup>2</sup>	<b>5,3 M₺</b>	126 gün
10		<b>MAGIC / CENTRAL ...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m <sup>2</sup>	66,667₺/m <sup>2</sup>	<b>6,0 M₺</b>	80 gün



## RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m <sup>2</sup> / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		<b>BURSA BALAT AHM...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m <sup>2</sup>	37,778₺/m <sup>2</sup>	3,4 M₺	157 gün
02		<b>BALAT AHMET YESE...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m <sup>2</sup>	38,889₺/m <sup>2</sup>	3,5 M₺	155 gün
03		<b>KR GIFT GAYRİMEN...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 110m <sup>2</sup>	39,546₺/m <sup>2</sup>	4,3 M₺	27 gün
04		<b>SAHİBİNDEN FIRS...</b> Bursa / Nilüfer / Ahm	Konut / Daire 110m <sup>2</sup>	40,455₺/m <sup>2</sup>	4,5 M₺	Yeni
05		<b>BURSA NİLÜFER BAL...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 102m <sup>2</sup>	51,471₺/m <sup>2</sup>	5,3 M₺	126 gün
06		<b>MAGIC / CENTRAL ...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m <sup>2</sup>	66,667₺/m <sup>2</sup>	6,0 M₺	80 gün
07		<b>SUR OFİSTEN CENT...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 88m <sup>2</sup>	68,750₺/m <sup>2</sup>	6,0 M₺	33 gün
08		<b>CENTRAL BALAT Sİ...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m <sup>2</sup>	77,778₺/m <sup>2</sup>	7,0 M₺	43 gün
09		<b>Central Balat özel...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m <sup>2</sup>	83,334₺/m <sup>2</sup>	7,5 M₺	30 gün
10		<b>CENTRAL BALAT 29...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 94m <sup>2</sup>	80,320₺/m <sup>2</sup>	7,5 M₺	55 gün

**SELDA ER**

Gayrimenkul Danışmanı

**Rakip Pazar Analizi****Remax Advantage****RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan**

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m <sup>2</sup> / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		<b>BURSA BALAT AHM...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m <sup>2</sup>	37,778₺/m <sup>2</sup>	<b>3,4 M₺</b>	157 gün
02		<b>BALAT AHMET YESE...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m <sup>2</sup>	37,778₺/m <sup>2</sup>	<b>3,4 M₺</b>	96 gün
03		<b>BALAT AHMET YESE...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m <sup>2</sup>	38,889₺/m <sup>2</sup>	<b>3,5 M₺</b>	155 gün
04		<b>NİLÜFER AHMET YE...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m <sup>2</sup>	38,889₺/m <sup>2</sup>	<b>3,5 M₺</b>	47 gün
05		<b>BURSA BALAT AHM...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 78m <sup>2</sup>	52,565₺/m <sup>2</sup>	<b>4,1 M₺</b>	75 gün
06		<b>BURSA BALAT AHM...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 80m <sup>2</sup>	53,125₺/m <sup>2</sup>	<b>4,3 M₺</b>	75 gün
07		<b>KR GIFT GAYRİMEN...</b> Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 110m <sup>2</sup>	39,546₺/m <sup>2</sup>	<b>4,3 M₺</b>	27 gün
08		<b>SAHİBİNDEN FIRS...</b> Bursa / Nilüfer / Ahm	Konut / Daire 110m <sup>2</sup>	40,455₺/m <sup>2</sup>	<b>4,5 M₺</b>	Yeni








### Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah. Konut / Daire / 2+1	 Satılık İlan Sayısı <b>15</b>	 Kiralık İlan Sayısı <b>6</b>
--	---	--



### Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ <b>3,4 M</b>	 Ort. Fiyat ₺ <b>7,2 M</b>	 Max. Fiyat ₺ <b>14,8 M</b>
---	---	--

### Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ <b>37,8 K</b>	 Ort. Fiyat ₺ <b>66,7 K</b>	 Max. Fiyat ₺ <b>146,5 K</b>
---	---	--

### Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ <b>25,0 K</b>	 Ort. Fiyat ₺ <b>36,7 K</b>	 Max. Fiyat ₺ <b>60,0 K</b>
--	--	--

### Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ <b>231</b>	 Ort. Fiyat ₺ <b>390</b>	 Max. Fiyat ₺ <b>513</b>
---	---	---

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

 Ortalama m2 Satılık ₺ <b>66,7 K</b>	 Ortalama m2 Kira ₺ <b>390</b>	 Geri Dönüş Süresi <b>172 Ay</b>
---	---	---



SELDA ER

Gayrimenkul Danışmanı

Rakip Pazar Analizi



Remax Advantage

# SELDA ER

## Gayrimenkul Danışmanı

### Güven, Şeffaflık ve Profesyonellikle Hizmetinizdeyim

Ticari ve Lüks Konut Uzmanı

Ben Selda ER, 1972 yılında Ankara'nın Çankaya ilçesinde doğdum. Evliyim ve bir kız çocuk annesiyim. Bankacılık bölümü mezunuyum.

İş hayatıma uzun yıllar boyunca Oyak Omsan Lojistik bünyesinde tesis ve idari yönetim alanlarında görev alarak devam ettim. Bu süreçte kazandığım organizasyon becerisi, yönetim tecrübesi ve insan ilişkilerindeki hassasiyet, bugün gayrimenkul sektöründeki profesyonel yaklaşımımın temelini oluşturuyor.

- 2024 yılında global markalardan RE/MAX Advantage çatısı altında, profesyonel kariyerime Ticari ve Lüks Konut Uzmanı olarak devam etme kararı aldım.

#### - Hizmet Politikam:

- %100 Güven,
- Şeffaflık,
- Koşulsuz Müşteri Memnuniyeti.

Her danışmanım için ihtiyaçlarına özel çözümler sunuyor, sadece mülk değil doğru yatırım ve huzurlu yaşam alanları kazandırmayı hedefliyorum.

Alım-satım ya da kiralama sürecinizde yalnızca bir aracı değil, doğru kararları birlikte alacağınız profesyonel bir yol arkadaşı oluyorum.

Gayrimenkulde güvenilir, şeffaf ve sonuç odaklı bir hizmet arıyorsanız, doğru yerdesiniz. Memnuniyetle yanınızda olmaktan onur duyuyorum.

## İletişim Bilgileri



SELDA ER



+90 532 769 46 25



Remax Advantage



Belirtilmemiş



Belirtilmemiş



## Sorumluluk Feragatnamesi

Bu analiz raporu, gayrimenkul piyasasına ilişkin genel bir bilgi sunmak ve danışmanlık sürecini desteklemek amacıyla hazırlanmıştır. Raporunda 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.