

RAKİP PAZAR ANALİZİ

SAHİBİNDEN ACİL SATILIK LÜKS
2+1 DAİRE



04.07.2025



Rakip Pazar Analizi

SAHİBİNDEN ACİL SATILIK LÜKS 2+1 DAİRE

 Konum: Bursa / Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah.

 Tip: Konut / Daire / 2+1

 Alan: 110 m² / 42.273 TL

 Fiyat: **4.650.000 TL / Satılık**

**SELDER**

Gayrimenkul Danışmanı

Rakip Pazar Analizi**Remax Advantage****S**

min: 37,8K₺

ort: 67,3K₺

max: 146,5K₺

4
Gün**SAHİBİNDEN ACİL SATILIK LÜKS 2+1 DAİRE**

İlan Tarihi: 30.06.2025

Bursa /Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah.

FSBO : Mustafa Ç.

Net m²: 110 m² Fiyatı: 42.273₺



Konut

Daire

2+1

4.650.000₺

#1255407400



#1255407400



#1255407400



#1255407400

**Rakip Pazar Analizi Daraltma**Site İçi
HayırTapu Durumu
Kat İrtifaklıMutfak
KapalıOtopark
Kapalı OtoparkAsansör
VarIsıtma
Yerden IsıtmaBulunduğu Kat
0-5Bina Yaşı
0+**Tavsiye Edilen Satış Fiyatı****Hızlı Satış Fiyatı****5,545,751 ₺****Normal Satış Fiyatı****6,935,947 ₺**

**SELDA ER**

Gayrimenkul Danışmanı

Rakip Pazar Analizi**Remax Advantage****Rapor Sonuçları****Fiyat Durum Grafiği (m2)**

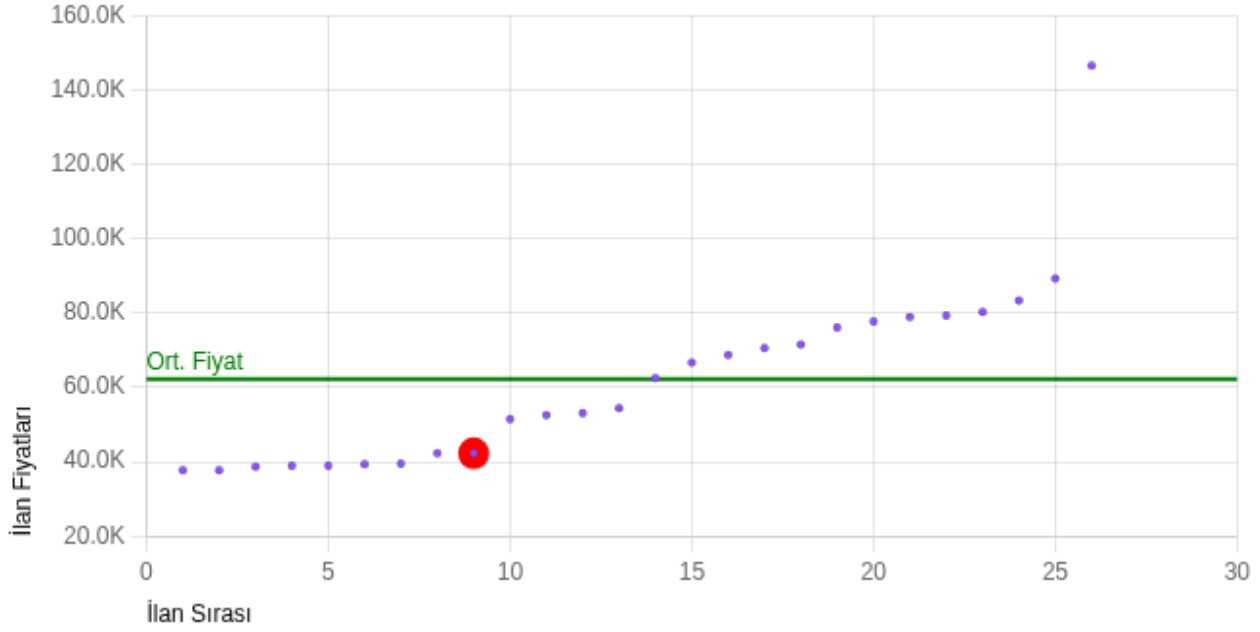
Min. m2 Fiyatı

37.778 ₺

Ort. m2 Fiyatı

63.054 ₺

Max. m2 Fiyatı

146.535 ₺

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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

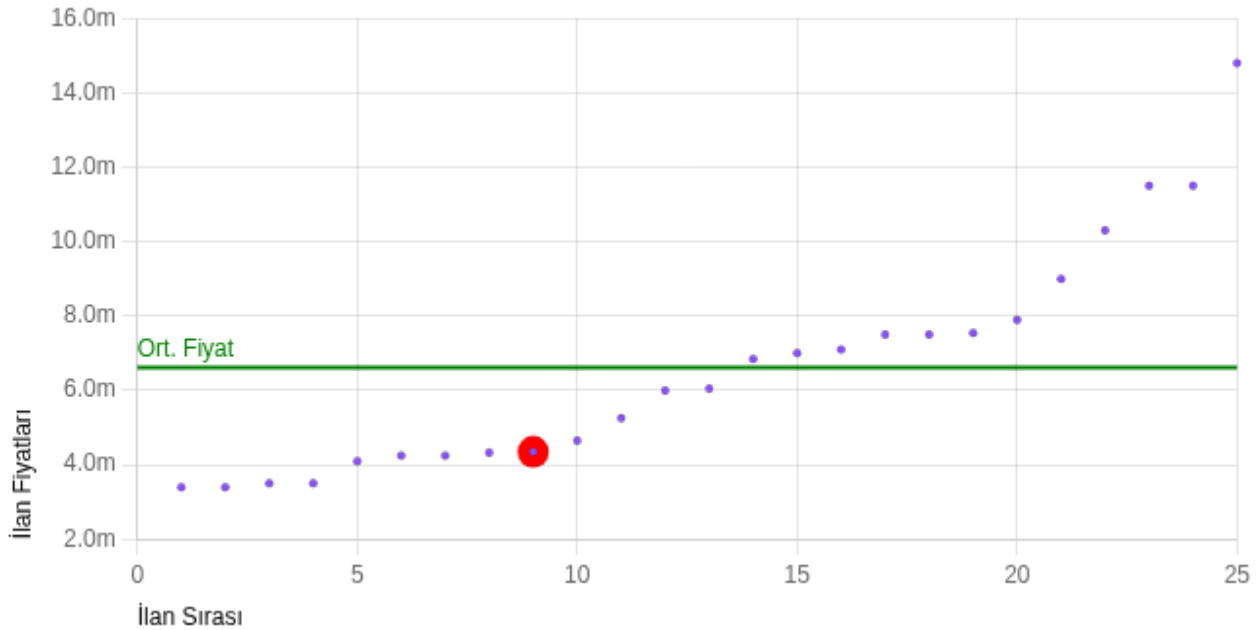
Min. Fiyat

3.400.000 ₺

Ort. Fiyat

6.621.200 ₺

Max. Fiyat

14.800.000 ₺

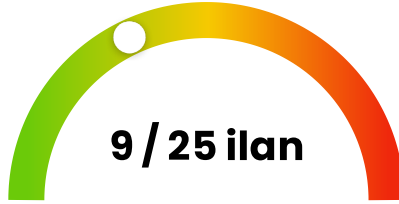
Bu grafik, mevcut ve son 60 gün içinde yayından kaldırılan gayrimenkul ilanlarını kapsamaktadır.

**SELDA ER**

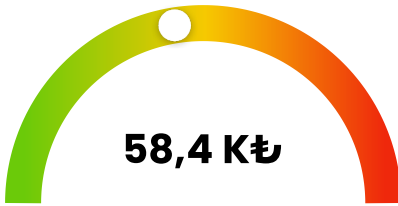
Gayrimenkul Danışmanı

Rakip Pazar Analizi**Remax Advantage****İlan Sayısı**

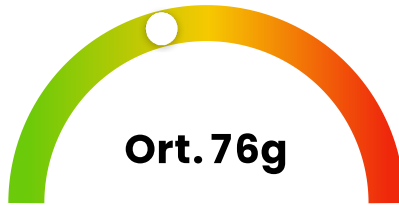
■ Aktif: 13 ■ Pasif: 12

**Artan Fiyata
Göre Sıralama****Benzer Nitelikteki
İlanların İlan Süresi**

Min. 3 g Max. 168 g
Benzer Pasif İlanların (1 Yıl) Kalma Süreleri

**Pasif İlanların m² Fiyatına
Göre Piyasa Ortalaması**

Min. 37,8 K₺ Max. 83,3 K₺

**Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların Süreleri**

Min. 11 g Max. 166 g



Min. 5 gün Max. 162 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m2 Fiyatı

42,3 K₺

Ort. m2 Kira Bedeli

371 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

114 Ay

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

Min. Yayın Süresi

5 gün

Ort. Yayın Süresi

65 gün

Max. Yayın Süresi

162 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min. Yayın Süresi

5 gün

Ort. Yayın Süresi

64 gün

Max. Yayın Süresi

162 gün



SELD A ER

Gayrimenkul Danışmanı

Rakip Pazar Analizi



Remax Advantage

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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		BURSA BALAT AHM... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m ²	37,778₺/m ²	3,4 M₺	168 gün
02		BALAT AHMET YESE... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m ²	37,778₺/m ²	3,4 M₺	107 gün
03		BALAT AHMET YESE... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m ²	38,889₺/m ²	3,5 M₺	166 gün
04		NİLÜFER AHMET YE... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m ²	38,889₺/m ²	3,5 M₺	58 gün
05		BURSA BALAT AHM... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 78m ²	52,565₺/m ²	4,1 M₺	86 gün
06		SAHİBİNDEN FIRSA... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 110m ²	38,637₺/m ²	4,3 M₺	11 gün
07		BURSA BALAT AHM... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 80m ²	53,125₺/m ²	4,3 M₺	86 gün
08		BALAT'TA SATILIK 2... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 110m ²	39,364₺/m ²	4,3 M₺	5 gün
09		KR GIFT GAYRİMEN... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 110m ²	39,546₺/m ²	4,3 M₺	38 gün
10		SAHİBİNDEN ACİL... Bursa / Nilüfer / Ahm	Konut / Daire 110m ²	42,273₺/m ²	4,7 M₺	3 gün

**SELDA ER**

Gayrimenkul Danışmanı

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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		BURSA BALAT AHM... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m ²	37,778₺/m ²	3,4 M₺	168 gün
02		BALAT'TA SATILIK 2... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 110m ²	39,364₺/m ²	4,3 M₺	5 gün
03		KR GIFT GAYRİMEN... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 110m ²	39,546₺/m ²	4,3 M₺	38 gün
04		SAHİBİNDEN ACİL... Bursa / Nilüfer / Ahm	Konut / Daire 110m ²	42,273₺/m ²	4,7 M₺	3 gün
05		BURSA NİLÜFER BAL... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 102m ²	51,471₺/m ²	5,3 M₺	137 gün
06		SUR OFİSTEN CENT... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 88m ²	68,750₺/m ²	6,0 M₺	44 gün
07		CB BLACK'TAN CEN... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m ²	76,112₺/m ²	6,8 M₺	134 gün
08		CENTRAL BALAT Sİ... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m ²	77,778₺/m ²	7,0 M₺	54 gün
09		CB CLASS NİLÜFER ... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 84m ²	89,286₺/m ²	7,5 M₺	7 gün
10		CENTRAL BALAT 29... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 94m ²	80,320₺/m ²	7,5 M₺	66 gün



SELD A ER

Gayrimenkul Danışmanı

Rakip Pazar Analizi



Remax Advantage

RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		BALAT AHMET YESE... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m ²	37,778₺/m ²	3,4 M₺	107 gün
02		BALAT AHMET YESE... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m ²	38,889₺/m ²	3,5 M₺	166 gün
03		NİLÜFER AHMET YE... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m ²	38,889₺/m ²	3,5 M₺	58 gün
04		BURSA BALAT AHM... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 78m ²	52,565₺/m ²	4,1 M₺	86 gün
05		SAHİBİNDEN FIRSA... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 110m ²	38,637₺/m ²	4,3 M₺	11 gün
06		BURSA BALAT AHM... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 80m ²	53,125₺/m ²	4,3 M₺	86 gün
07		MAGIC / CENTRAL ... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m ²	66,667₺/m ²	6,0 M₺	91 gün
08		REAL STORY'DEN M... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m ²	78,889₺/m ²	7,1 M₺	105 gün
09		Central Balat özel... Bursa / Nilüfer / Ahmet	Konut / Daire 90m ²	83,334₺/m ²	7,5 M₺	41 gün
13		SAHİBİNDEN ACİL... Bursa / Nilüfer / Ahm	Konut / Daire 110m ²	42,273₺/m ²	4,7 M₺	3 gün

**SEDA ER**

Gayrimenkul Danışmanı

Rakip Pazar Analizi**Remax Advantage****Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı**

Konum Bursa / Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah. Konut / Daire / 2+1	Satılık İlan Sayısı 13	Kiralık İlan Sayısı 8
---	--	---

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 3,4 M	Ort. Fiyat ₺ 6,9 M	Max. Fiyat ₺ 14,8 M
--	--	---

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 37,8 K	Ort. Fiyat ₺ 67,3 K	Max. Fiyat ₺ 146,5 K
---	---	--

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 27,0 K	Ort. Fiyat ₺ 35,5 K	Max. Fiyat ₺ 60,0 K
---	---	---

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 245	Ort. Fiyat ₺ 371	Max. Fiyat ₺ 513
--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

Ortalama m2 Satılık ₺ 67,3 K	Ortalama m2 Kira ₺ 371	Geri Dönüş Süresi 182 Ay
--	--	--

**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 danışanım 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. 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.