

RAKİP PAZAR ANALİZİ

YB YAPI SHU 08 ALTINŞEHİR
BAHÇE KATI 3+1 SATILIK DAİRE



25.06.2025

Rakip Pazar Analizi

YB YAPI SHU 08 ALTINŞEHİR BAHÇE KATI 3+1 SATILIK DAİRE

Konum: Bursa / Nilüfer / Ertuğrul Mh.

Tip: Konut / Daire / 3+1

Alan: 146 m² / 59.932 TL

Fiyat: **8.750.000 TL / Satılık**



Cenk İGEÇ

Broker & Owner

Rakip Pazar Analizi



S

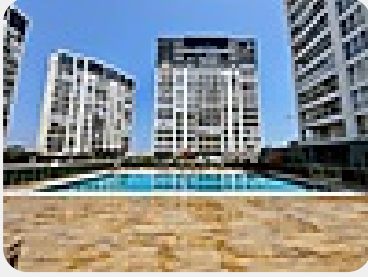
min: 36,2K₺

ort: 50,4K₺

max: 75,0K₺

12
Gün

YB YAPI SHU 08 ALTINŞEHİR BAHÇE KATI 3+1 SATILIK DAİRE



İlan Tarihi: 13.06.2025

Bursa /Nilüfer / Ertuğrul Mh.

REMOTTO GAYR... / Cenk İgeç

Net m²: 146 m² Fiyatı: 59.932₺



Konut

Daire

3+1

8.750.000₺



Rakip Pazar Analizi Daraltma



Site İçi
Evet



Tapu Durumu
Kat Mülkiyetli



Mutfak
Kapalı



Otopark
Kapalı Otopark



Asansör
Var



Isıtma
Yerden Isıtma



Bina Yaşı
1-5

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

6,147,949 ₺

Normal Satış Fiyatı

7,410,513 ₺



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

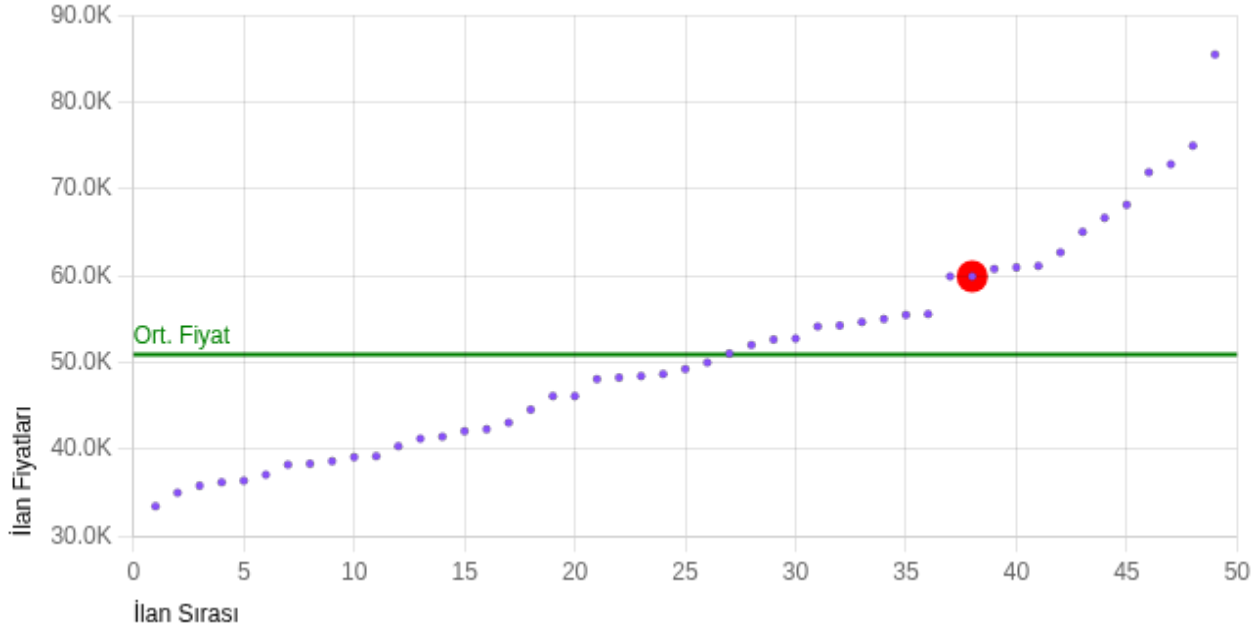
33.462 ₺

Ort. m2 Fiyatı

50.757 ₺

Max. m2 Fiyatı

85.507 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

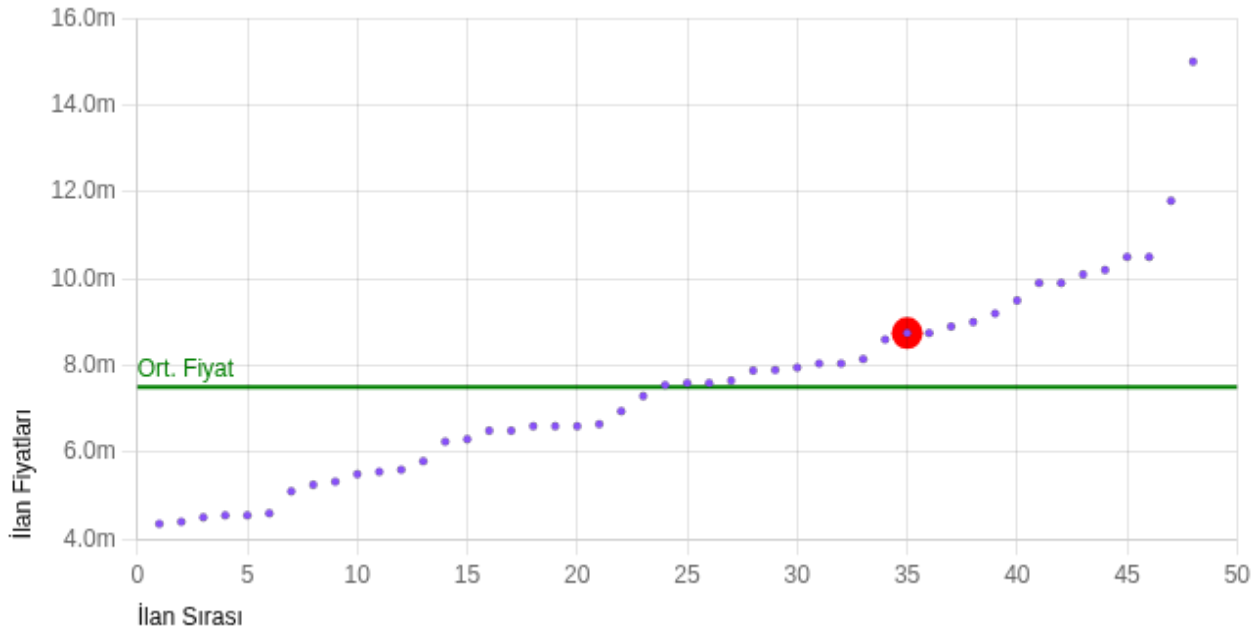
4.350.000 ₺

Ort. Fiyat

7.506.667 ₺

Max. Fiyat

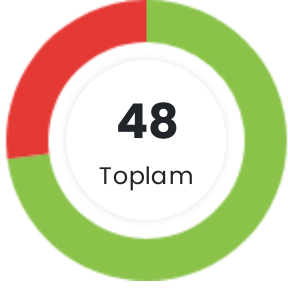
15.000.000 ₺



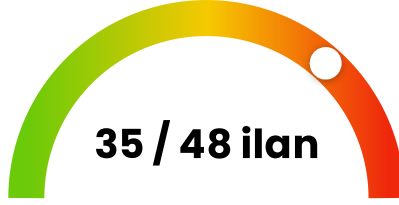
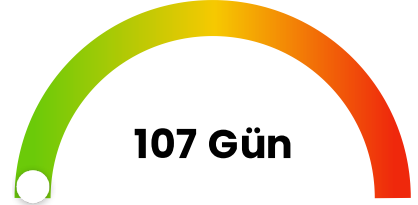
Bu grafik, mevcut ve son 60 gün içinde yayından kaldırılan gayrimenkul ilanlarını göstermektedir.



İlan Sayısı



Aktif: 35 Pasif: 13

Artan Fiyata
Göre SıralamaBenzer nitelikteki
ilanların ilan süresi

Min.

Max.

1g

694 g

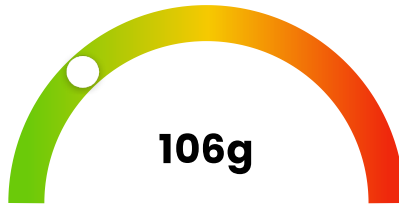
Pasif ilanların m² Fiyatına
Göre Piyasa Ortalaması

Min.

Max.

33,5 K₺

85,5 K₺

Benzer Nitelikteki Pasif
ilanların süreleri

Min.

Max.

2 g

409 g

Benzer Nitelikteki Pasif
ilanların Kalma Süreleri

Min.

Max.

1gün

401gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m2 Fiyatı

59,9 K₺

Ort. m2 Kira Bedeli

282 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

213 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

56 gün

Max. Yayın Süresi

92 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

97 gün

Max. Yayın Süresi

401 gün

**Cenk iGEÇ**

Broker & Owner

Rakip Pazar Analizi**RPA Yapılan (Aktif - Pasif) Tüm İlanlar içerisinde ilk 10 ilan**

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		ERTUĞRUL METRO ... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 130m ²	33,462₺/m ²	4,3 M₺	48 gün
02		NİLÜFER ERTUĞRUL... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 115m ²	38,261₺/m ²	4,4 M₺	70 gün
03		Sahibinden Satılık Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 115m ²	39,131₺/m ²	4,5 M₺	Yeni
04		SAHİBİNDEN SATILI... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 130m ²	35,000₺/m ²	4,5 M₺	333 gün
05		Ertuğrul mah izmi... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 125m ²	36,400₺/m ²	4,5 M₺	480 gün
06		ELFİ'den HARİKA K... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 120m ²	38,334₺/m ²	4,6 M₺	266 gün
07		ODAK TAN ERTUĞR... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 130m ²	39,231₺/m ²	5,1 M₺	158 gün
08		NİLÜFER ERTUĞRUL ... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 145m ²	36,207₺/m ²	5,3 M₺	213 gün
09		BURSA ERTUĞRUL B... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 132m ²	40,379₺/m ²	5,3 M₺	92 gün
36		YB YAPI SHU 08 A... Bursa / Nilüfer / Ertuğ	Konut / Daire 146m ²	59,932₺/m ²	8,8 M₺	11 gün



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		NİLÜFER ERTUĞRUL... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 115m ²	38,261₺/m ²	4,4 M₺	70 gün
02		Sahibinden Satılık Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 115m ²	39,131₺/m ²	4,5 M₺	Yeni
03		Ertuğrul mah izmi... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 125m ²	36,400₺/m ²	4,5 M₺	480 gün
04		ELFi'den HARİKA K... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 120m ²	38,334₺/m ²	4,6 M₺	266 gün
05		ODAK TAN ERTUĞR... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 130m ²	39,231₺/m ²	5,1 M₺	158 gün
06		NİLÜFER ERTUĞRUL ... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 145m ²	36,207₺/m ²	5,3 M₺	213 gün
07		BURSA ERTUĞRUL B... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 132m ²	40,379₺/m ²	5,3 M₺	92 gün
08		NİLÜFER ERTUĞRUL'... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 130m ²	42,308₺/m ²	5,5 M₺	72 gün
09		ERTUĞRUL'DA SATI... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 115m ²	48,261₺/m ²	5,5 M₺	131 gün
28		YB YAPI SHU 08 A... Bursa / Nilüfer / Ertuğ	Konut / Daire 146m ²	59,932₺/m ²	8,8 M₺	11 gün



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		ERTUĞRUL METRO ... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 130m ²	33,462₺/m ²	4,3 M₺	48 gün
02		SAHİBİNDEN SATILI... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 130m ²	35,000₺/m ²	4,5 M₺	333 gün
03		ERTUĞRUL MAH. ME... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 130m ²	43,077₺/m ²	5,6 M₺	37 gün
04		SAHİBİNDEN ERTUĞ... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 135m ²	49,260₺/m ²	6,7 M₺	17 gün
05		GÖKAŞ GAYRİMEN... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 146m ²	52,055₺/m ²	7,6 M₺	143 gün
06		KAÇMAZ EMLAK NİL... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 140m ²	54,286₺/m ²	7,6 M₺	104 gün
07		DIALOG PLUS'TAN B... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 130m ²	62,693₺/m ²	8,2 M₺	89 gün
08		PROVEY VERA ÖZLÜ... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 240m ²	35,834₺/m ²	8,6 M₺	96 gün
09		WRE ERTUĞRUL MH... Bursa / Nilüfer / Ertuğru	Konut / Daire 146m ²	65,069₺/m ²	9,5 M₺	2 gün
14		YB YAPI SHU 08 A... Bursa / Nilüfer / Ertuğ	Konut / Daire 146m ²	59,932₺/m ²	8,8 M₺	11 gün



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Nilüfer / Ertuğrul Mh. Konut / Daire / 3+1	 Satılık İlan Sayısı 35	 Kiralık İlan Sayısı 15
---	---	---

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 4,4 M	 Ort. Fiyat ₺ 7,3 M	 Max. Fiyat ₺ 15,0 M
---	---	--

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 36,2 K	 Ort. Fiyat ₺ 50,4 K	 Max. Fiyat ₺ 75,0 K
---	---	---

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 29,0 K	 Ort. Fiyat ₺ 37,9 K	 Max. Fiyat ₺ 51,0 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 223	 Ort. Fiyat ₺ 282	 Max. Fiyat ₺ 372
---	---	---

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

 Ortalama m2 Satılık ₺ 50,4 K	 Ortalama m2 Kira ₺ 282	 Geri Dönüş Süresi 179 Ay
---	---	---



Cenk İGEÇ

Broker & Owner

Rakip Pazar Analizi



Cenk İGEÇ

Broker & Owner

Hakkında

Merhaba,

Ben Cenk İGEÇ. Bursa doğumluyum. Evli ve bir çocuk babasıyım. Turizm Otelcilik mezunuyum. 10 yıl tekstil sektöründe kendi işimi yaptım. 10 senedir gayrimenkul sektöründe hizmet vermekteyim.

Uzmanlık bölgesi olarak Nilüfer'de çalışmaktayım.

2024 yılında Remotto Gayrimenkul Firmamı kurarak başarılı bir şekilde gayrimenkul ve yatırım hizmeti vermekteyim.

BAŞARILARIM;

Dialog Türkiye 2022 İlk 6 Aylık Ciro 2.si

Dialog Türkiye 2022 İlk 6 Aylık İşlem 3.sü

Dialog Türkiye 2023 Yılı Ciro 2.si

MİSYONUM;

Zaman değerli, Gayrimenkul işinizle ilgili tüm ihtiyaçlarınızı derinlemesine analiz eder, sizi çözüme ulaştıracak en doğru stratejiyi belirler ve işleminizi size maksimum faydayı sağlayacak şekilde sonuçlandırmayı hedeflerim.

İletişim Bilgileri



Cenk İGEÇ



+90 533 520 71 51



cenkigec@gmail.com



ALTINŞEHİR Mah. 217 No: 18 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.