



RAKİP PAZAR ANALİZİ

ZÜMRÜTEVLER MAHALLESİNDE
SATILIK 3+1DUBLEKS DAİRE





Rakip Pazar Analizi

ZÜMRÜTEVLER MAHALLESİNDE SATILIK 3+1DUBLEKS DAİRE

Konum: Bursa / Yıldırım / Zümrütevler Mh.

Tip: Konut / Daire / 3+1

Alan: 85 m² / 39.412 TL

Fiyat: **3.350.000 TL / Satılık**



HARUN ÇAKICI

Gayrimenkul Danışmanı/ Yatırım uzmanı

1995 yılında Bursa'nın Yıldırım ilçesinde dünyaya geldim. Yaklaşık 30 yıldır Zümrütevler Mahallesi'nde ikamet etmekteyim. İş hayatına genç yaşta atılarak farklı sektörlerde değerli tecrübeler kazandım.

6 yıl boyunca esnaflık yaparak ticaretin sahadaki dinamiklerini yakından deneyimledim. Bu süreçte müşteri memnuniyeti, satış stratejileri ve hizmet kalitesi konularında yetkinlik kazandım. Ardından 4 yıl boyunca bir kurumda idari işler sorumlusu olarak görev aldım; ofis yönetimi, evrak takibi ve operasyonel süreçlerin sorunsuz yürütülmesinde aktif rol üstlendim.

Son 6 aydır DialogNet Gayrimenkul bünyesinde gayrimenkul danışmanı ve yatırım danışmanı olarak görev yapmaktayım. Sahip olduğum saha tecrübesi ve yerel bilgi birikimim sayesinde, müşterilerime doğru yatırım fırsatları sunmak ve güvenilir gayrimenkul danışmanlığı sağlamak adına çalışmaktayım.

Uzmanlık bölgem olan Bursa Yıldırım'da tüm gayrimenkul alım, satım ve kiralama işlemlerinizde profesyonel, şeffaf ve çözüm odaklı hizmet sunacağımı taahhüt ederim.

İletişim Bilgileri



+90 553 657 10 60



cakiciharun19@gmail.com



ESENTEPE Mah. Sanayi Cd. No:75 Nilüfer / Bursa

**S**

min: 32,5K₺

ort: 36,7K₺

max: 41,0K₺

20
Gün**ZÜMRÜTEVLER MAHALLESİNDE SATILIK 3+1DUBLEKS DAİRE**

İlan Tarihi: 05.05.2025

Bursa /Yıldırım / Zümrütevler Mh.

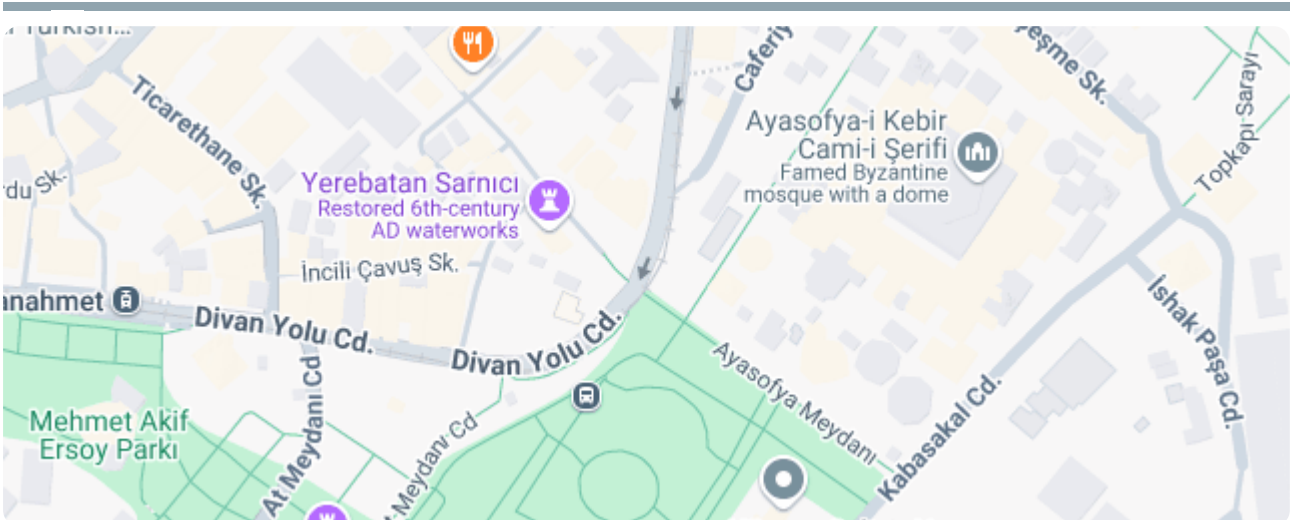
FSBO : Nihat K.

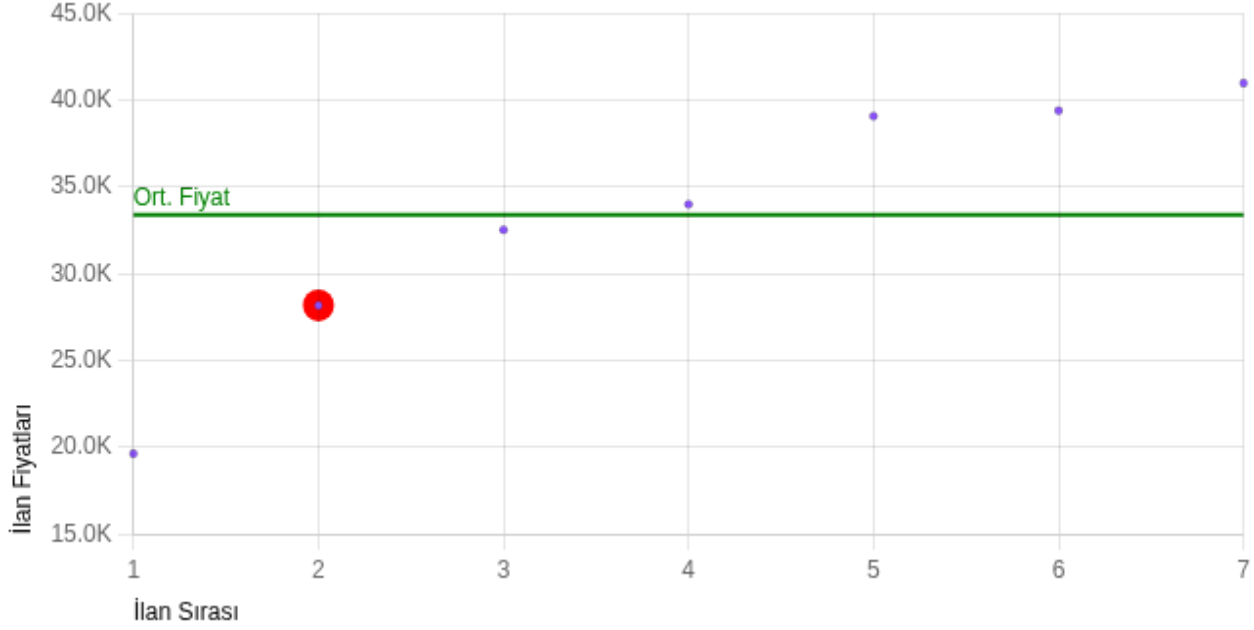
Net m²: 85 m² Fiyatı: 39.412₺

Konut

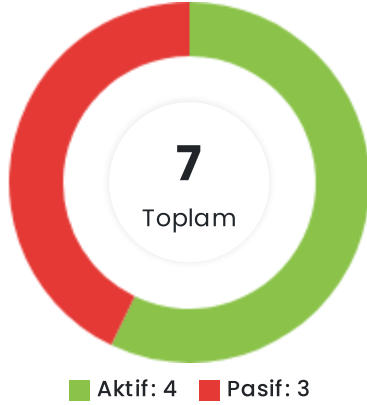
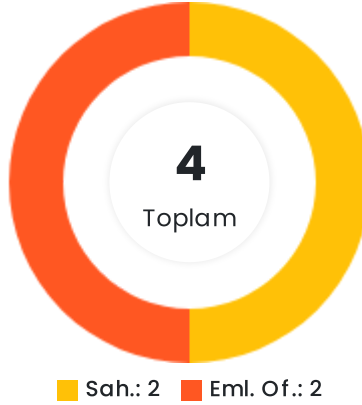
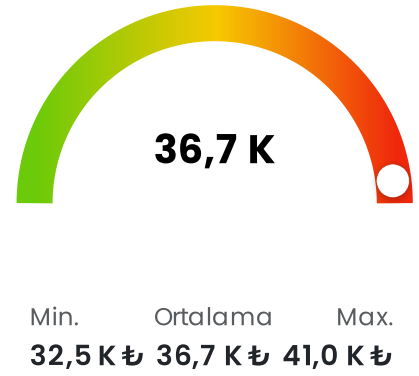
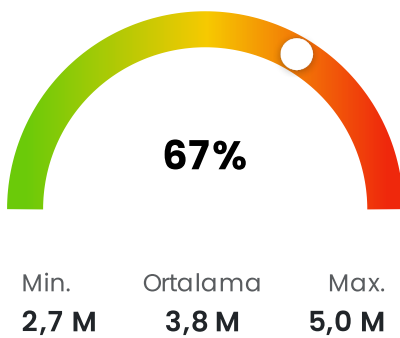
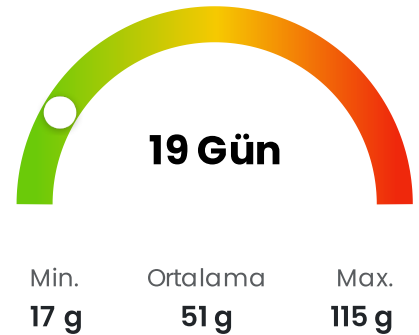
Daire

3+1

3.350.000₺**Rakip Pazar Analizi Daraltma**Site İçi
HayırTapu Durumu
Kat MülkiyetliMutfak
KapalıOtopark
YokAsansör
YokIsıtma
Kombi (Doğalgaz)Bulunduğu Kat
0-5Bina Yaşı
5-10**Belirlenen Alan**

**Rapor Sonuçları**

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

**RPA Yapılan
İlan Sayısı****Aktif İlan
Kaynağı****m2 Fiyatına Göre Piyasa
Ortalaması****Benzer nitelikteki
ilanların fiyatına göre
durumu****Artan Fiyata
Göre Sıralama****Benzer nitelikteki
ilanların ilan süresi**



Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün
m2 Fiyatı

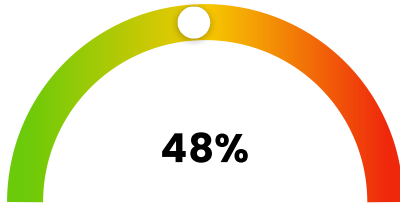
39,4 K ₺

Ortalama m2 Kira
Bedeli

141 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

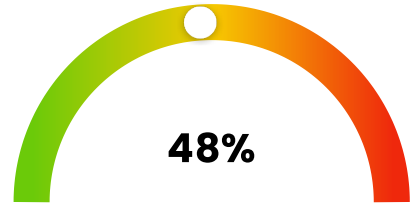
280 Ay

Pasif İlanların m² Fiyatına
Göre Piyasa Ortalaması

Min. Ortalama Max.
19,6 K ₺ 29,0 K ₺ 39,1 K ₺

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların süreleri

Min. Ortalama Max.
45 g 150 g 255 g

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların Kalma Süreleri

Min. Ortalama Max.
29 gün 130 gün 239 gün

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

Min Kalma Süresi

29 gün

Ortalama Kalma
Süresi

29 gün

Max Kalma Süresi

29 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min Kalma Süresi

29 gün

Ortalama Kalma
Süresi

130 gün

Max Kalma Süresi

239 gün

**HARUN ÇAKICI**

Gayrimenkul Danışmanı/ Yatırım uzmanı

Rakip Pazar Analizi**Dialog Net**

Yayında olan benzer ilanlar

01

**ZÜMRÜTEVLER MAH...**

Bursa / Yıldırım / Zümr

Konut /
Daire
83m²32,531₺/m²**2,7 M₺**

115 gün

02

**ZÜMRÜT EVLERDE S...**

Bursa / Yıldırım / Zümr

Konut /
Daire
125m²34,000₺/m²**4,3 M₺**

17 gün

03

**ZÜMRÜTEVLER M...**

Bursa / Yıldırım / Zün

Konut /
Daire
85m²39,412₺/m²**3,4 M₺**

19 gün

04

**DIALOG YILDIZ/ZÜ...**

Bursa / Yıldırım / Zümr

Konut /
Daire
122m²40,984₺/m²**5,0 M₺**

51 gün



HARUN ÇAKICI

Gayrimenkul Danışmanı/ Yatırım uzmanı

Rakip Pazar Analizi



Dialog Net

Son 7 gün içerisinde çıkan ilk 5 ilan

90 günden fazla süredir yayında olan ilk 5 ilan

01



ZÜMRÜTEVLER MAH...

Bursa / Yıldırım / Zümr

Konut /

Daire

83m²

32,531₺/m²

2,7 M₺

115 gün



Yayından kalkmış olan benzer ilanlar

01		Erikli Emlak'tan Zü... Bursa / Yıldırım / Zümr	Konut / Daire 140m ²	19,643₺/m ²	2,8 M₺	255 gün
02		ZÜMRÜT EVLER SIFI... Bursa / Yıldırım / Zümr	Konut / Daire 94m ²	28,192₺/m ²	2,6 M₺	149 gün
03		satılık dubleks 3+1 Bursa / Yıldırım / Zümr	Konut / Daire 110m ²	39,091₺/m ²	4,3 M₺	45 gün
04		ZÜMRÜTEVLER M... Bursa / Yıldırım / Zün	Konut / Daire 85m ²	39,412₺/m ²	3,4 M₺	19 gün



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Yıldırım / Zümrütevler Mh. Konut / Daire	 Satılık İlan Sayısı 4	 Kiralık İlan Sayısı 2
---	--	--

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat 2,7 M	 Ort. Fiyat 3,8 M	 Max. Fiyat 5,0 M
---	---	---

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat 32,5 K	 Ort. Fiyat 36,7 K	 Max. Fiyat 41,0 K
---	---	---

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat 11,0 K	 Ort. Fiyat 13,5 K	 Max. Fiyat 16,0 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat 122	 Ort. Fiyat 141	 Max. Fiyat 160
---	---	---

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü

 Ortalama m2 Satılık 36,7 K	 Ortalama m2 Kira 141	 Geri Dönüş Süresi 261 Ay
---	---	--



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.

**HARUN ÇAKICI**

+90 553 657 10 60

**Dialog Net**

cakiciharun19@gmail.com



ESENTEPE Mah. Sanayi Cd. No:75 Nilüfer / Bursa