

RAKİP PAZAR ANALİZİ

{ÇOK FERAH} 3 YÖNÜ AÇIK
KARANLIK ODASI OLMAYAN
DÜKKAN ÜSTÜ DAİRE



02.07.2025

Rakip Pazar Analizi

{ÇOK FERAH} 3 YÖNÜ AÇIK KARANLIK ODASI
OLMAYAN DÜKKAN ÜSTÜ DAİRE

Konum: Bursa / Nilüfer / Demirci Mah.

Tip: Konut / Daire / 2+1

Alan: 85 m² / 58.824 TL

Fiyat: **5.000.000 TL / Satılık**

S

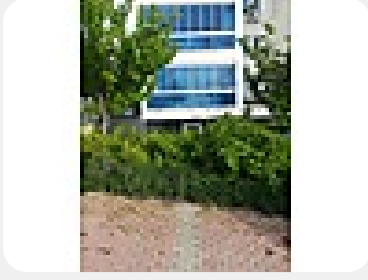
min: 23,3K₺

ort: 39,8K₺

max: 58,8K₺

56
Gün

{ÇOK FERAH} 3 YÖNÜ AÇIK KARANLIK ODASI OLMAYAN DÜKKAN ÜSTÜ DAİ...



İlan Tarihi: 07.05.2025

Bursa /Nilüfer / Demirci Mah.

FSBO : Sadi L.

Net m²: 85 m² Fiyatı: 58.824₺



Konut

Daire

2+1

5.000.000₺

#124748100



#124748100



#124748100



Rakip Pazar Analizi Daraltma

Site İçi
EvetTapu Durumu
Kat MülkiyetliMutfak
Açık (Amerikan)Otopark
Açık OtoparkAsansör
VarIsıtma
Kombi (Doğalgaz)Bulunduğu Kat
0-5Bina Yaşı
5-10

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

2,517,566 ₺

Normal Satış Fiyatı

3,257,859 ₺

Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

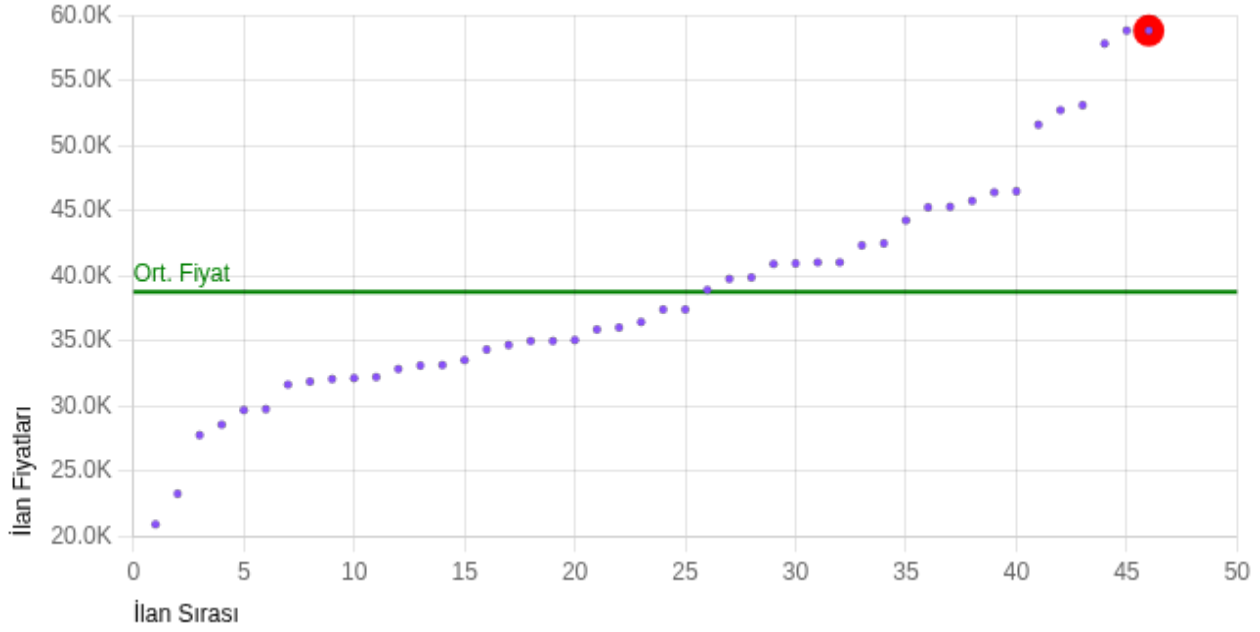
20.909 ₺

Ort. m2 Fiyatı

38.328 ₺

Max. m2 Fiyatı

58.824 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

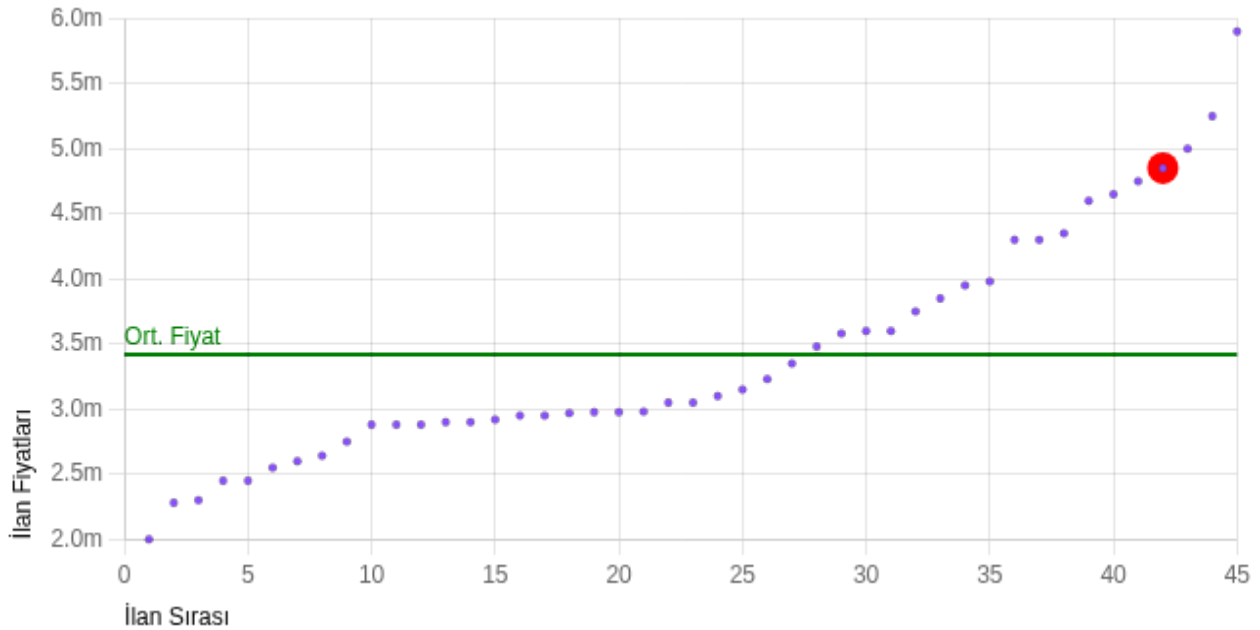
2.000.000 ₺

Ort. Fiyat

3.418.889 ₺

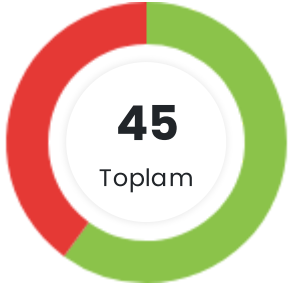
Max. Fiyat

5.900.000 ₺



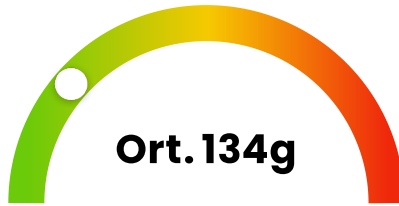
Bu grafik, mevcut ve son 60 gün içinde yayından kaldırılan gayrimenkul ilanlarını kapsamaktadır.

İlan Sayısı

Artan Fiyata
Göre SıralamaBenzer Nitelikteki
İlanların İlan SüresiPasif İlanların m² Fiyatına
Göre Piyasa Ortalaması

Min.
20,9 K ₺

Max.
46,5 K ₺

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların Süreleri

Min.
19 g

Max.
517 g

Min. Max.
1g 369 g
Benzer Pasif İlanların (1
Yıl) Kalma Süreleri



Min.
1 gün

Max.
478 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m² Fiyatı

58,8 K ₺

Ort. m² Kira Bedeli

251 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

235 Ay

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

Min. Yayın Süresi

0 gün

Ort. Yayın Süresi

0 gün

Max. Yayın Süresi

0 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

118 gün

Max. Yayın Süresi

478 gün

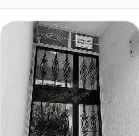
RPA Yapılan (Aktif - Pasif) Tüm İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		DEMİRCİ DE SATILI... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 70m ²	28,572₺/m ²	2,0 M₺	369 gün
02		Remax AREA dan ... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 98m ²	23,266₺/m ²	2,3 M₺	50 gün
03		NİLÜFER DEMİRCİ M... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 70m ²	32,858₺/m ²	2,3 M₺	456 gün
04		HANZADE İNŞAAT N... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 70m ²	35,000₺/m ²	2,5 M₺	48 gün
05		HANZADE İNŞAAT,D... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 70m ²	35,000₺/m ²	2,5 M₺	40 gün
06		Bursa Nilüfer Dem... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 80m ²	31,875₺/m ²	2,5 M₺	58 gün
07		NİLÜFER DEMİRCİ M... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 75m ²	34,667₺/m ²	2,6 M₺	51 gün
08		DEMİRCİ'DE SATILI... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 80m ²	33,125₺/m ²	2,6 M₺	6 gün
09		DEMİRCİ DE KAPALI ... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 67m ²	41,045₺/m ²	2,8 M₺	28 gün
43		{ÇOK FERAH} 3 Y... Bursa / Nilüfer / Demi	Konut / Daire 85m ²	58,824₺/m ²	5,0 M₺	55 gün

RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		DEMİRCİ DE SATILI... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 70m ²	28,572₺/m ²	2,0 M₺	369 gün
02		Remax AREA dan ... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 98m ²	23,266₺/m ²	2,3 M₺	50 gün
03		HANZADE İNŞAAT N... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 70m ²	35,000₺/m ²	2,5 M₺	48 gün
04		Bursa Nilüfer Dem... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 80m ²	31,875₺/m ²	2,5 M₺	58 gün
05		DEMİRCİ'DE SATILI... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 80m ²	33,125₺/m ²	2,6 M₺	6 gün
06		DEMİRCİ DE KAPALI ... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 67m ²	41,045₺/m ²	2,8 M₺	28 gün
07		PROVEY VERA DEMİ... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 91m ²	31,649₺/m ²	2,9 M₺	28 gün
08		ACİLL SATILIK 2+1 A... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 77m ²	37,403₺/m ²	2,9 M₺	9 gün
09		Bursa Nilüfer Dem... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 74m ²	38,919₺/m ²	2,9 M₺	30 gün
26		{ÇOK FERAH} 3 Y... Bursa / Nilüfer / Demi	Konut / Daire 85m ²	58,824₺/m ²	5,0 M₺	55 gün

RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		NİLÜFER DEMİRCİ M... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 70m ²	32,858₺/m ²	2,3 M₺	456 gün
02		HANZADE İNŞAAT,D... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 70m ²	35,000₺/m ²	2,5 M₺	40 gün
03		NİLÜFER DEMİRCİ M... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 75m ²	34,667₺/m ²	2,6 M₺	51 gün
04		BURSA NİLÜFER DE... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 88m ²	33,523₺/m ²	3,0 M₺	32 gün
05		NİLÜFER DEMİRCİD... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 100m ²	29,700₺/m ²	3,0 M₺	20 gün
06		HANZADE İNŞAAT N... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 100m ²	29,750₺/m ²	3,0 M₺	27 gün
07		HANZADE İNŞAAT N... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 70m ²	42,500₺/m ²	3,0 M₺	27 gün
08		MET AY PROPERTY ... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 85m ²	35,059₺/m ²	3,0 M₺	227 gün
09		Nilüfer demirci pa... Bursa / Nilüfer / Demirc	Konut / Daire 85m ²	35,883₺/m ²	3,0 M₺	186 gün
19		{ÇOK FERAH} 3 Y... Bursa / Nilüfer / Demi	Konut / Daire 85m ²	58,824₺/m ²	5,0 M₺	55 gün

Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Nilüfer / Demirci Mah. Konut / Daire / 2+1	 Satılık İlan Sayısı 27	 Kiralık İlan Sayısı 10
---	---	---

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 2,0 M	 Ort. Fiyat ₺ 3,4 M	 Max. Fiyat ₺ 5,3 M
---	---	---

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 23,3 K	 Ort. Fiyat ₺ 39,8 K	 Max. Fiyat ₺ 58,8 K
---	---	---

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 17,0 K	 Ort. Fiyat ₺ 21,9 K	 Max. Fiyat ₺ 29,0 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 150	 Ort. Fiyat ₺ 251	 Max. Fiyat ₺ 322
---	---	---

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

 Ortalama m2 Satılık ₺ 39,8 K	 Ortalama m2 Kira ₺ 251	 Geri Dönüş Süresi 159 Ay
---	---	---

TÜLİN ŞEN

İletişim Bilgileri



TÜLİN ŞEN



+90 533 250 98 32



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.