

RAKİP PAZAR ANALİZİ

23 Nisan da Aktaş Rezidansta
Satılık Daire





Rakip Pazar Analizi

23 Nisan da Aktaş Rezidansta Satılık Daire

 Konum: Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.

 Tip: Konut / Daire / 3+1

 Alan: 140 m² / 55.714 TL

 Fiyat: **7.800.000 TL / Satılık**

**SEDA ER**

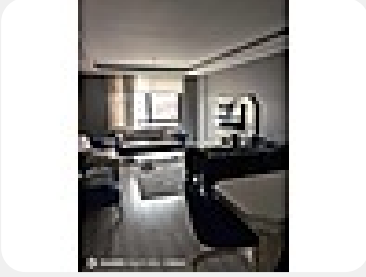
Gayrimenkul Danışmanı

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

min: 36,7K₺

ort: 56,1K₺

max: 80,8K₺

Yeni**23 NISAN DA AKTAŞ REZIDANSTA SATILIK DAIRE**İlan Tarihi: **03.07.2025**

Bursa /Nilüfer / 23 Nisan Mh.

FSBO : **Buket D.**Net m²: **140** m² Fiyatı: **55.715₺****Konut****Daire****3+1****7.800.000₺**

#128200791



#128200791



#128200791



#128200791

**Rakip Pazar Analizi Daraltma****Site İçi
Hayır****Tapu Durumu
Kat Mülkiyetli****Mutfak
Kapalı****Otopark
Açık Otopark****Asansör
Var****Isıtma
Yerden Isıtma****Bulunduğu Kat
5-10****Bina Yaşı
5-10****Tavsiye Edilen Satış Fiyatı****Hızlı Satış Fiyatı****6,476,373 ₺****Normal Satış Fiyatı****7,819,411 ₺**

**SELD A ER**

Gayrimenkul Danışmanı

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

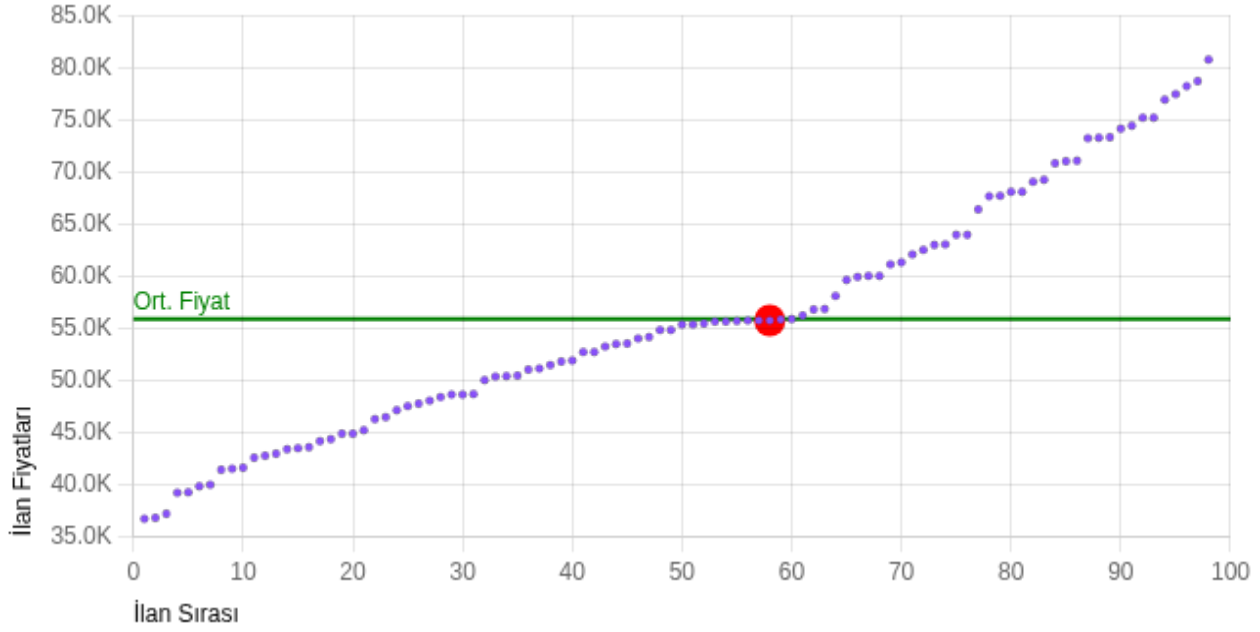
Min. m2 Fiyatı

36.667 ₺

Ort. m2 Fiyatı

55.853 ₺

Max. m2 Fiyatı

80.769 ₺

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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

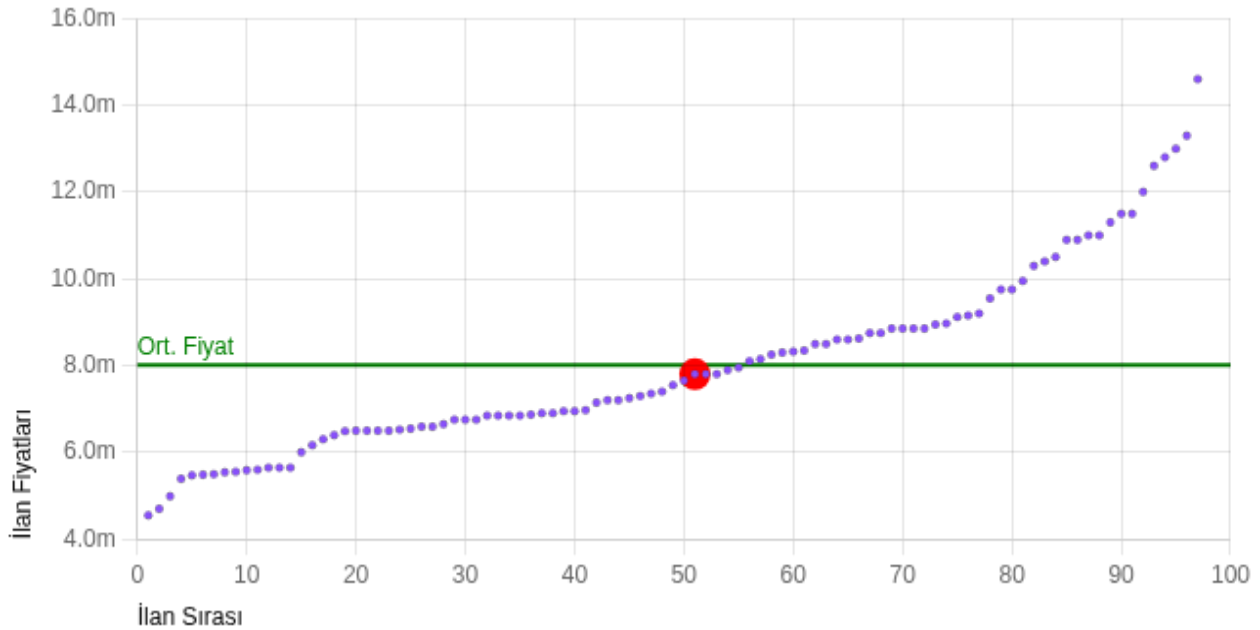
Min. Fiyat

4.550.000 ₺

Ort. Fiyat

8.013.093 ₺

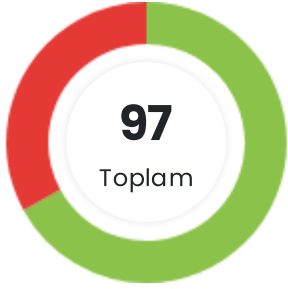
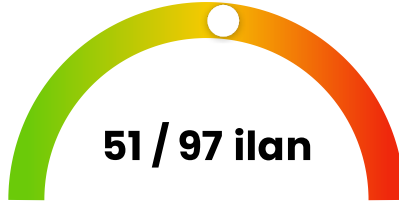
Max. Fiyat

14.600.000 ₺

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

**SELDA ER**

Gayrimenkul Danışmanı

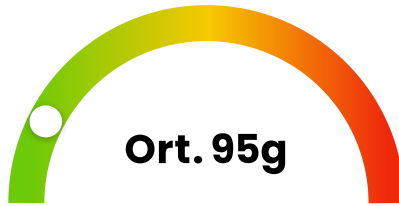
Rakip Pazar Analizi**Remax Advantage****İlan Sayısı****Artan Fiyata
Göre Sıralama****Benzer Nitelikteki
İlanların İlan Süresi****Pasif İlanların m² Fiyatına
Göre Piyasa Ortalaması**

Min.

37,2 K₺

Max.

78,2 K₺

**Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların Süreleri**

Min.

9 g

Max.

588 g

Min.

1 g

Max.

720 g

**Benzer Pasif İlanların (1
Yıl) Kalma Süreleri**

Min.

1 gün

Max.

587 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m2 Fiyatı

55,7 K₺

Ort. m2 Kira Bedeli

333 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

168 Ay

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

Min. Yayın Süresi

22 gün

Ort. Yayın Süresi

62 gün

Max. Yayın Süresi

149 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

81 gün

Max. Yayın Süresi

587 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		ELFİ'DEN 23 NİSAN ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 110m ²	41,364₺/m ²	4,5 M₺	277 gün
02		RM'DEN 23 NİSAN'D... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 120m ²	39,167₺/m ²	4,7 M₺	7 gün
03		DIALOG PLUS'DAN ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 120m ²	41,584₺/m ²	5,0 M₺	110 gün
04		RW ERTEN'DEN 23 ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 145m ²	37,173₺/m ²	5,4 M₺	186 gün
05		BURSA NİLÜFER 23 ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 98m ²	55,817₺/m ²	5,5 M₺	148 gün
06		PROVEY VERA 23 Nİ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 140m ²	39,215₺/m ²	5,5 M₺	44 gün
07		23 Nisan mahalles... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 150m ²	36,667₺/m ²	5,5 M₺	720 gün
08		Acil Satılık! 23 Nis... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 125m ²	44,320₺/m ²	5,5 M₺	121 gün
09		23 NİSAN KOŞTULA... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 120m ²	46,250₺/m ²	5,5 M₺	126 gün
52		23 Nisan da Akt... Bursa / Nilüfer / 23 Ni:	Konut / Daire 140m ²	55,715₺/m ²	7,8 M₺	-1 gün



SELD A 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		ELFİ'DEN 23 NİSAN ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 110m ²	41,364₺/m ²	4,5 M₺	277 gün
02		RM'DEN 23 NİSAN'D... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 120m ²	39,167₺/m ²	4,7 M₺	7 gün
03		DIALOG PLUS'DAN ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 120m ²	41,584₺/m ²	5,0 M₺	110 gün
04		BURSA NİLÜFER 23 ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 98m ²	55,817₺/m ²	5,5 M₺	148 gün
05		PROVEY VERA 23 Nİ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 140m ²	39,215₺/m ²	5,5 M₺	44 gün
06		23 Nisan mahalles... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 150m ²	36,667₺/m ²	5,5 M₺	720 gün
07		KR Neo'dan 23 Nis... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 140m ²	39,929₺/m ²	5,6 M₺	105 gün
08		DUNE GYO NİLÜFER ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 135m ²	41,482₺/m ²	5,6 M₺	70 gün
09		CB BLACK'TAN 23 N... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 142m ²	39,789₺/m ²	5,7 M₺	145 gün
34		23 Nisan da Akt... Bursa / Nilüfer / 23 Ni:	Konut / Daire 140m ²	55,715₺/m ²	7,8 M₺	-1 gün



SELDA 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		RW ERTEN'DEN 23 ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 145m ²	37,173₺/m ²	5,4 M₺	186 gün
02		Acil Satılık! 23 Nis... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 125m ²	44,320₺/m ²	5,5 M₺	121 gün
03		23 NISAN KOŞTULA... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 120m ²	46,250₺/m ²	5,5 M₺	126 gün
04		Fiyat düştü Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 130m ²	43,462₺/m ²	5,7 M₺	48 gün
05		sahibinden Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 120m ²	47,084₺/m ²	5,7 M₺	39 gün
06		23 NISAN ATABULV... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 125m ²	48,000₺/m ²	6,0 M₺	63 gün
07		23 Nisan mah.Ata... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 145m ²	42,552₺/m ²	6,2 M₺	64 gün
08		23 Nisan Mah 3+1 s... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 125m ²	50,400₺/m ²	6,3 M₺	51 gün
09		PROVEY 23 NISAN ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 136m ²	47,721₺/m ²	6,5 M₺	30 gün
33		23 Nisan da Akt... Bursa / Nilüfer / 23 Ni:	Konut / Daire 140m ²	55,715₺/m ²	7,8 M₺	-1 gün

**SELDA ER**

Gayrimenkul Danışmanı

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

Konum Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh. Konut / Daire / 3+1	Satılık İlan Sayısı 65	Kiralık İlan Sayısı 13
--	--	--

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 4,5 M	Ort. Fiyat ₺ 8,2 M	Max. Fiyat ₺ 14,6 M
--	--	---

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 36,7 K	Ort. Fiyat ₺ 56,0 K	Max. Fiyat ₺ 80,8 K
---	---	---

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 36,0 K	Ort. Fiyat ₺ 50,9 K	Max. Fiyat ₺ 110,0 K
---	---	--

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 229	Ort. Fiyat ₺ 333	Max. Fiyat ₺ 500
--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

Ortalama m2 Satılık ₺ 56,0 K	Ortalama m2 Kira ₺ 333	Geri Dönüş Süresi 168 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.