



RAKİP PAZAR ANALİZİ



mercii ofis
Gayrimenkul Danışmanlık



Rakip Pazar Analizi

Emirsultan Mah. 90 m² Satılık 2+1 Daire

-  Konum: Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.
-  Tip: Konut / Daire / 2+1
-  Alan: 90 m² / 25.000 TL
-  Fiyat: **2.250.000 TL / Satılık**



S

min: 14,7K₺

ort: 21,0K₺

max: 32,0K₺

0

Gün

EMIRSULTAN MAH. 90 M² SATILIK 2+1 DAIRE



İlan Tarihi: 04.07.2025

Bursa /Yıldırım / Emirsultan Mah.

Net m²: 90m² m² Fiyatı: 25.000₺



Konut

Daire

2+1

2.250.000₺

Rakip Pazar Analizi Daraltma



Site İçi

Belirtilmemiş



Tapu Durumu

Belirtilmemiş



Mutfak

Belirtilmemiş



Otopark

Belirtilmemiş



Asansör

Belirtilmemiş



Isıtma

Belirtilmemiş

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

1,467,071 ₺

Normal Satış Fiyatı

1,805,052 ₺



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

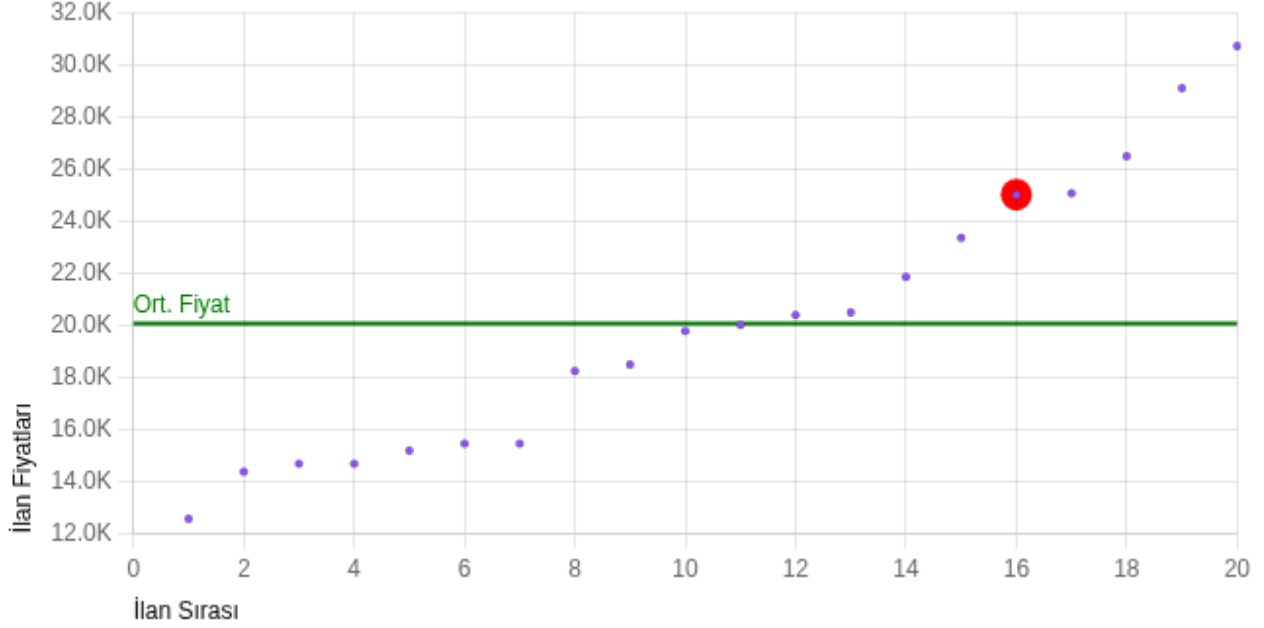
12.545 ₺

Ort. m2 Fiyatı

20.056 ₺

Max. m2 Fiyatı

30.714 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

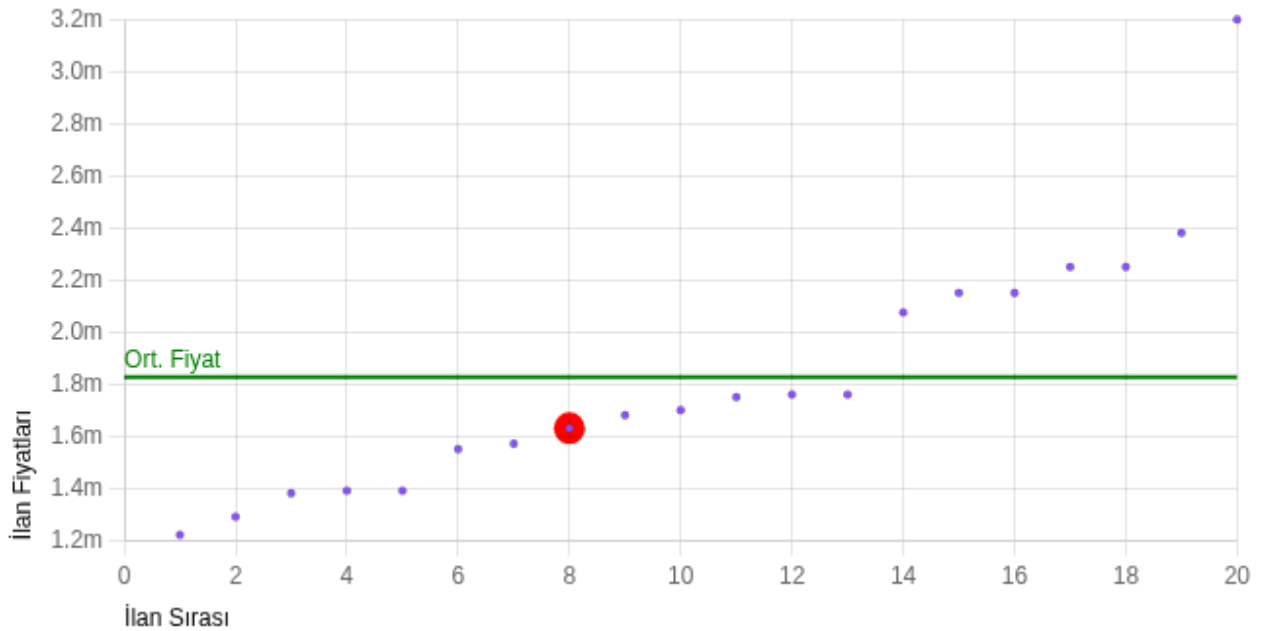
1.390.000 ₺

Ort. Fiyat

1.899.091 ₺

Max. Fiyat

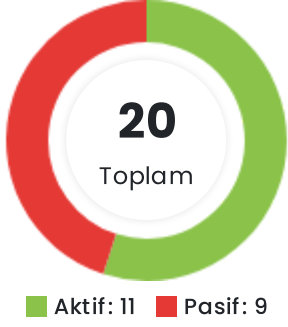
2.380.000 ₺



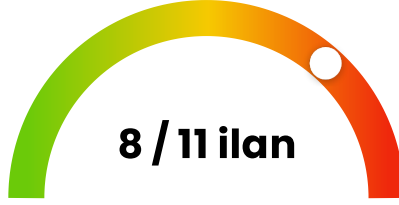
Bu grafik, mevcut ve son 60 gün içinde yayından kaldırılan gayrimenkul ilanlarını kapsamaktadır.



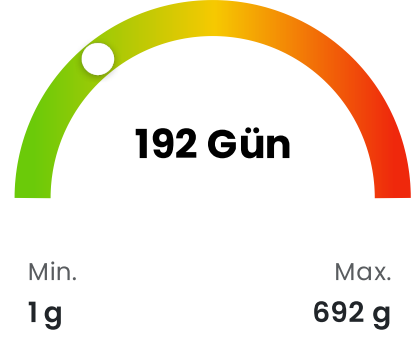
İlan Sayısı



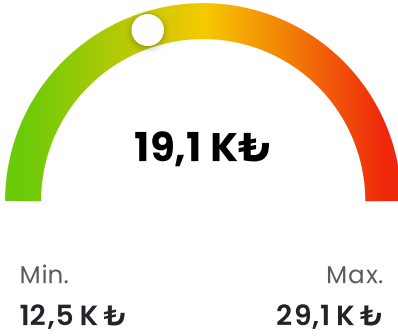
Artan Fiyata Göre Sıralama



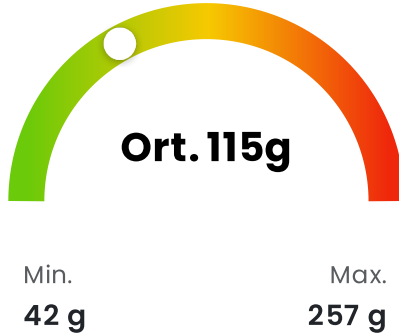
Benzer Nitelikteki İlanların İlan Süresi



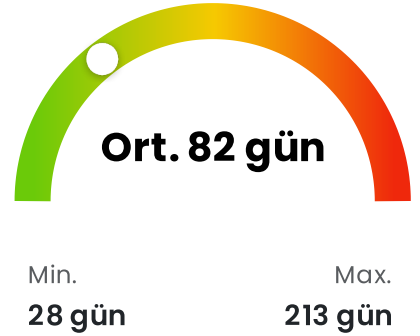
Pasif İlanların m² Fiyatına Göre Piyasa Ortalaması



Benzer Nitelikteki Pasif İlanların İlan Süreleri



Benzer Pasif İlanların (1 Yıl) Kalma Süreleri



Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m² Fiyatı

25,0 K ₺

Ort. m² Kira Bedeli

155 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

162 Ay

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

Min Yayın Süresi

213 gün

Ort. Yayın Süresi

213 gün

Max Yayın Süresi

213 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min Yayın Süresi

28 gün

Ort. Yayın Süresi

82 gün

Max Yayın Süresi

213 gün



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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		Bursa Yıldırım Emirsultan'da ... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 85m ²	14,353₺/m ²	1,2 M₺	147 g
02		SAHİBİNDEN EMİRSULTAN ZEYN... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 85m ²	15,177₺/m ²	1,3 M₺	50 g
03		EMİRSULTAN CAMİNİN YANIND... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 110m ²	12,546₺/m ²	1,4 M₺	71 g
04		YEŞİL GAYRİMENKULDEN EMİRS... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 90m ²	15,445₺/m ²	1,4 M₺	21 g
05		TURAN GAYRİMENKULDEN EMİ... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 90m ²	15,445₺/m ²	1,4 M₺	42 g
06		FEM EMLAK'TAN EMİRSULTAN DA... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 85m ²	18,236₺/m ²	1,6 M₺	692 g
07		FEM EMLAK'TAN EMİR SULTAN ... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 85m ²	18,471₺/m ²	1,6 M₺	72 g
08		EMİR SULTAN MERKEZDE, İÇİ YE... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 80m ²	20,375₺/m ²	1,6 M₺	229 g
09		BURSA YILDIRIM EMİRSULTAN D... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 85m ²	19,765₺/m ²	1,7 M₺	185 g
17		Emirsultan Mah. 90 m2 Satı... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 90m ²	25,000₺/m ²	2,3 M₺	Yeni



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		YEŞİL GAYRİMENKULDEN EMİRS... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 90m ²	15,445₺/m ²	1,4 M₺	21 g
02		FEM EMLAK'TAN EMİRSULAN DA... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 85m ²	18,236₺/m ²	1,6 M₺	692 g
03		FEM EMLAK'TAN EMİR SULTAN ... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 85m ²	18,471₺/m ²	1,6 M₺	72 g
04		BURSA YILDIRIM EMİRSULTAN D... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 85m ²	19,765₺/m ²	1,7 M₺	185 g
05		REİSTEN EMİRSULTANDA 3+1 D... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 120m ²	14,667₺/m ²	1,8 M₺	108 g
06		EMİRSULTANDA 3+1 DEN 2+1'E ... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 120m ²	14,667₺/m ²	1,8 M₺	57 g
07		YILDIRIM EMİRSULTAN DA SATI... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 105m ²	20,477₺/m ²	2,1 M₺	267 g
08		EMİRSULTAN DA CADDE ÜSTÜ ... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 70m ²	30,715₺/m ²	2,1 M₺	273 g
09		Emirsultan Mah. 90 m2 Satı... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 90m ²	25,000₺/m ²	2,3 M₺	Yeni
10		FM EMLAK'TAN EMİRSULTAN ZE... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 85m ²	26,471₺/m ²	2,3 M₺	355 g

RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		Bursa Yıldırım Emirsultan'da ... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 85m ²	14,353₺/m ²	1,2 M₺	147 g
02		SAHİBİNDEN EMİRSULTAN ZEYN... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 85m ²	15,177₺/m ²	1,3 M₺	50 g
03		EMİRSULTAN CAMİNİN YANIND... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 110m ²	12,546₺/m ²	1,4 M₺	71 g
04		TURAN GAYRİMENKULDEN EMİ... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 90m ²	15,445₺/m ²	1,4 M₺	42 g
05		EMİR SULTAN MERKEZDE, İÇİ YE... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 80m ²	20,375₺/m ²	1,6 M₺	229 g
06		REİSTEN EMİRSULTANDA 2+1 4... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 85m ²	20,000₺/m ²	1,7 M₺	48 g
07		RW UYGAR NİYAZİ ÇELİK'TEN E... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 75m ²	23,334₺/m ²	1,8 M₺	257 g
08		EMİRSULTAN'DA SATILIK 2+1 D... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 95m ²	21,843₺/m ²	2,1 M₺	128 g
09		Emirsultan'da Satılık 2+1 Fer... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 110m ²	29,091₺/m ²	3,2 M₺	65 g
10		Emirsultan Mah. 90 m2 Satı... Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah.	Konut / Daire 90m ²	25,000₺/m ²	2,3 M₺	Yeni



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

Konum Bursa / Yıldırım / Emirsultan Mah. Konut / Daire / 2+1	Satılık İlan Sayısı 21	Kiralık İlan Sayısı 5
---	-------------------------------------	------------------------------------

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 1,4 M	Ort. Fiyat ₺ 1,8 M	Max. Fiyat ₺ 2,9 M
---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 14,5 K	Ort. Fiyat ₺ 20,7 K	Max. Fiyat ₺ 32,0 K
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 11,0 K	Ort. Fiyat ₺ 13,0 K	Max. Fiyat ₺ 15,0 K
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 141	Ort. Fiyat ₺ 155	Max. Fiyat ₺ 175
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

Ortalama m2 Satılık ₺ 20,7 K	Ortalama m2 Kira ₺ 155	Geri Dönüş Süresi 134 Ay
---	-------------------------------------	---------------------------------------



Erdal GÜLPINAR

Gayrimenkul Danışmanı

Mühendislik Disiplini ile Gayrimenkulde Güven, Çözüm ve Değer

1984 yılında Bursa'da doğdum. Eğitim hayatımı Anadolu Üniversitesi Malzeme Bilimi ve Mühendisliği bölümünde tamamladıktan sonra yaklaşık 15 yıl boyunca otomotiv sektöründe, özellikle kalite kontrol ve üretim yönetimi alanlarında görev aldım. Bu süreçte kazandığım analitik düşünme becerisi, detaylara gösterdiğim özen, süreç yönetimi deneyimi ve insan ilişkilerindeki başarımlarım, profesyonel iş hayatıma güçlü bir temel oluşturdu.

Kariyerime yeni bir yön vererek, dinamik yapısı ve insan odaklı yaklaşımıyla her zaman ilgimi çeken gayrimenkul sektörüne geçiş yaptım. Gayrimenkul danışmanlığı alanında; güvenilir, çözüm odaklı, etik değerlere bağlı ve müşteri memnuniyetini öncelik kabul eden bir hizmet anlayışı benimsiyorum.

Gayrimenkul alım, satım ve kiralama süreçleri, sadece bir mülk devri değil; aynı zamanda doğru bilgi, doğru analiz ve güçlü bir iletişim gerektirir. Ben de teknik geçmişimin sağladığı analitik bakış açısını, gayrimenkul danışmanlığına taşıyarak her müşterim için süreçleri şeffaf, doğru ve güvenilir bir şekilde yönetmeyi hedefliyorum.

Disiplinli çalışma kültürüm, sürekli öğrenmeye açık yaklaşımım ve güçlü iletişim becerilerim sayesinde, her müşterimin ihtiyaç ve beklentilerine özel çözümler üretebilecek esnekliğe ve tecrübeye sahibim. Amacım; danışanlarıma yalnızca bir emlak hizmeti sunmak değil, aynı zamanda doğru yatırım kararları alabilecekleri güven dolu bir danışmanlık süreci yaşatmaktır.

Bugün, geçmişten gelen mühendislik disipliniyle şekillenen iş anlayışımı gayrimenkul sektöründe birleştirerek; bilgi, güven ve sonuç odaklı bir hizmet sunmaktan büyük mutluluk duyuyorum.

Sizinle tanışmak, hayallerinizdeki yaşamı ve yatırımı birlikte planlamak için sabırsızlanıyorum

İletişim Bilgileri



Erdal GÜLPINAR



+90 536 246 72 83



MERCİİ OFİS GAYRİMENKUL



erdalgulpinar@hotmail.com



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.