



# RAKİP PAZAR ANALİZİ





## Rakip Pazar Analizi

### 23 Nisan Mh. 120 m<sup>2</sup> Satılık 3+1 Daire

Konum: Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.

Tip: Konut / Daire / 3+1

Alan: 120 m<sup>2</sup> / 58.333 TL

Fiyat: **7.000.000 TL / Satılık**



S

min: 36,7K₺

ort: 55,0K₺

max: 81,7K₺

0  
Gün

### 23 NISAN MH. 120 M² SATILIK 3+1 DAIRE



İlan Tarihi: 23.06.2025

Bursa /Nilüfer / 23 Nisan Mh.

Net m²: 120m² m² Fiyatı: 58.333₺



Konut

Daire

3+1

7.000.000₺

### Rakip Pazar Analizi Daraltma



Site İçi  
Evet



Tapu Durumu  
Kat Mülkiyetli



Mutfak  
Kapalı



Otopark  
Açık Otopark



Asansör  
Var



Isıtma  
Kombi (Doğalgaz)

### Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

5,001,913 ₺

Normal Satış Fiyatı

5,543,138 ₺



## Rapor Sonuçları

### Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

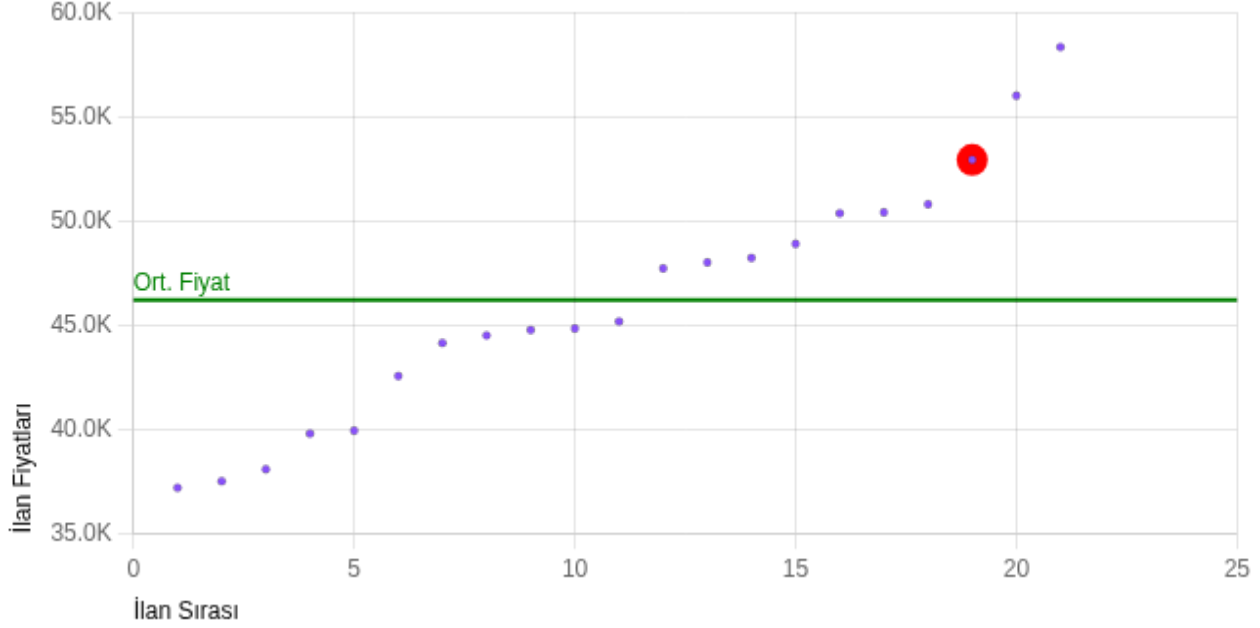
**37.172 ₺**

Ort. m2 Fiyatı

**46.193 ₺**

Max. m2 Fiyatı

**58.333 ₺**



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

### Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

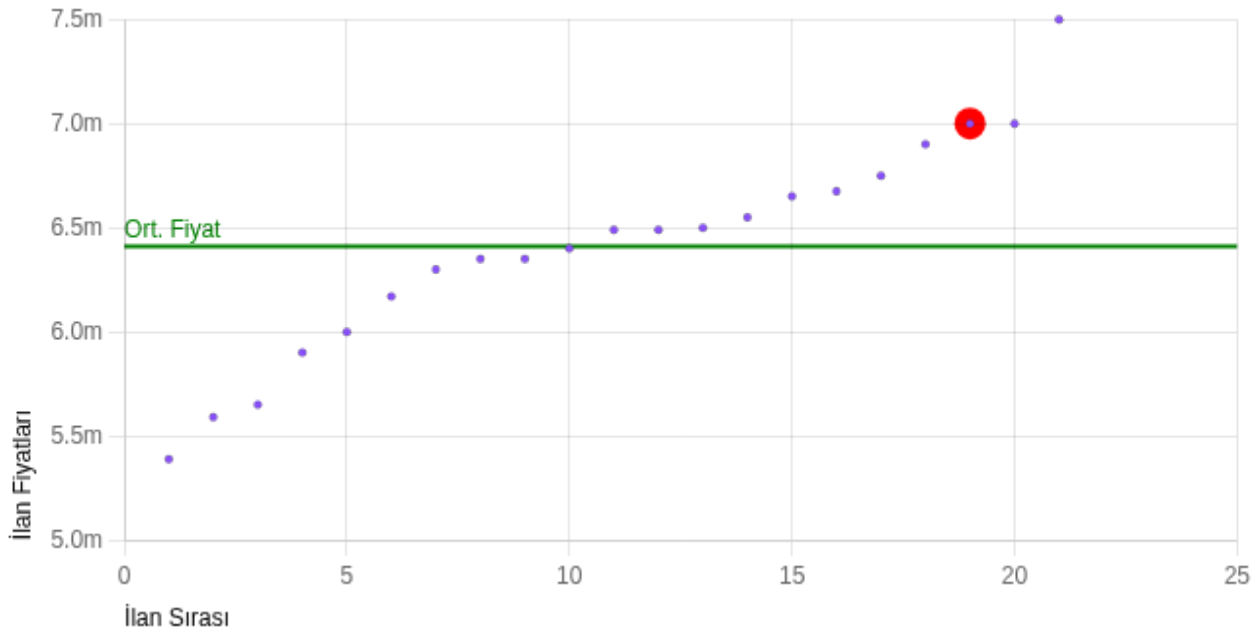
**5.590.000 ₺**

Ort. Fiyat

**6.479.250 ₺**

Max. Fiyat

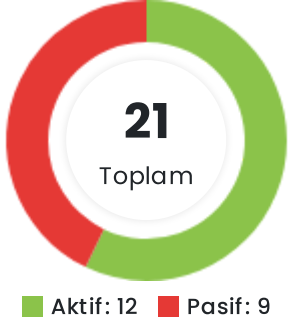
**7.500.000 ₺**



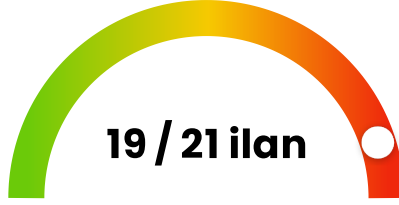
Bu grafik, mevcut ve son 60 gün içinde yayından kaldırılan gayrimenkul ilanlarını göstermektedir.



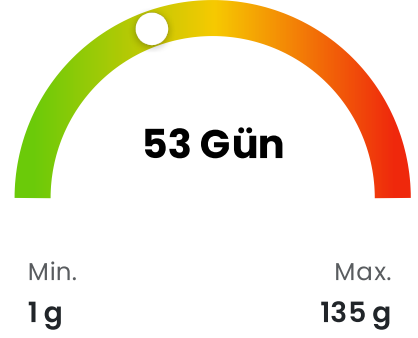
### İlan Sayısı



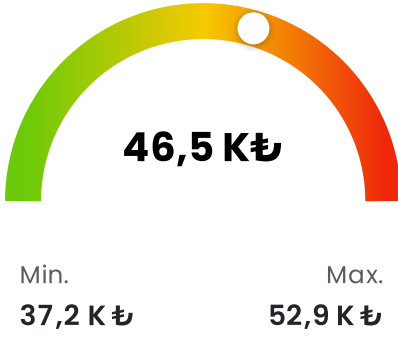
### Artan Fiyata Göre Sıralama



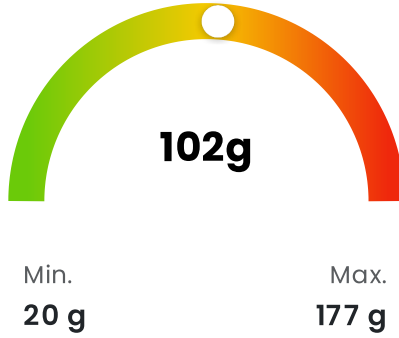
### Benzer nitelikteki ilanların ilan süresi



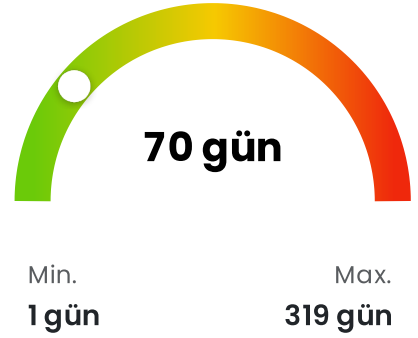
### Pasif ilanların m<sup>2</sup> Fiyatına Göre Piyasa Ortalaması



### Benzer Nitelikteki Pasif İlanların ilan süreleri



### Benzer Nitelikteki Pasif İlanların Kalma Süreleri



### Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m<sup>2</sup> Fiyatı

**58,3 K₺**

Ort. m<sup>2</sup> Kira Bedeli

**309 ₺**

Yatırım Geri Dönüşü

**189 Ay**

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

Min Yayın Süresi

**10 gün**

Ort. Yayın Süresi

**74 gün**

Max Yayın Süresi

**229 gün**

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min Yayın Süresi

**1 gün**

Ort. Yayın Süresi

**70 gün**

Max Yayın Süresi

**319 gün**



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

| Sıra | Fotoğraf | Başlık                                                                      | Tip                                       | m <sup>2</sup> / Fiyat | Fiyat  | Yayın Süresi |
|------|----------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|--------|--------------|
| 01   |          | <b>ELFİ'DEN 23 NİSAN RIZVANOĞL...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.     | Konut /<br>Daire<br>110m <sup>2</sup>     | 41,364₺/m <sup>2</sup> | 4,5 M₺ | 267 g        |
| 02   |          | <b>TUGAY GENCE GAYRİMENKUL'...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.        | Konut /<br>Residence<br>140m <sup>2</sup> | 35,000₺/m <sup>2</sup> | 4,9 M₺ | 107 g        |
| 03   |          | <b>DIALOG PLUS'DAN 23 NİSAN M...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.      | Konut /<br>Daire<br>120m <sup>2</sup>     | 41,584₺/m <sup>2</sup> | 5,0 M₺ | 100 g        |
| 04   |          | <b>RW ERTEN'DEN 23 NİSAN'DA H...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.      | Konut /<br>Daire<br>145m <sup>2</sup>     | 37,173₺/m <sup>2</sup> | 5,4 M₺ | 176 g        |
| 05   |          | <b>BURSA NİLÜFER 23 NİSAN KOŞT...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.     | Konut /<br>Daire<br>98m <sup>2</sup>      | 55,817₺/m <sup>2</sup> | 5,5 M₺ | 138 g        |
| 06   |          | <b>23 Nisan mahallesinde cadd...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.      | Konut /<br>Daire<br>150m <sup>2</sup>     | 36,667₺/m <sup>2</sup> | 5,5 M₺ | 710 g        |
| 07   |          | <b>TOSUNOĞLU - GOLD TOWERS ...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.        | Konut /<br>Daire<br>140m <sup>2</sup>     | 39,286₺/m <sup>2</sup> | 5,5 M₺ | 90 g         |
| 08   |          | <b>Acil Satılık! 23 Nisanda Lüks 3...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh. | Konut /<br>Daire<br>125m <sup>2</sup>     | 44,320₺/m <sup>2</sup> | 5,5 M₺ | 111 g        |
| 09   |          | <b>23 NİSAN KOŞTULAR NİLÜFERK...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.      | Konut /<br>Daire<br>120m <sup>2</sup>     | 46,250₺/m <sup>2</sup> | 5,5 M₺ | 116 g        |
| 61   |          | <b>23 Nisan Mh. 120 m2 Satılık ...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.    | Konut /<br>Daire<br>120m <sup>2</sup>     | 58,333₺/m <sup>2</sup> | 7,0 M₺ | Yeni         |



### RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

| Sıra | Fotoğraf | Başlık                                                                    | Tip                                   | m <sup>2</sup> / Fiyat | Fiyat  | Yayın Süresi |
|------|----------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------|--------------|
| 01   |          | <b>ELFİ'DEN 23 NİSAN RIZVANOĞL...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.   | Konut /<br>Daire<br>110m <sup>2</sup> | 41,364₺/m <sup>2</sup> | 4,5 M₺ | 267 g        |
| 02   |          | <b>DIALOG PLUS'DAN 23 NİSAN M...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.    | Konut /<br>Daire<br>120m <sup>2</sup> | 41,584₺/m <sup>2</sup> | 5,0 M₺ | 100 g        |
| 03   |          | <b>BURSA NİLÜFER 23 NİSAN KOŞT...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.   | Konut /<br>Daire<br>98m <sup>2</sup>  | 55,817₺/m <sup>2</sup> | 5,5 M₺ | 138 g        |
| 04   |          | <b>23 Nisan mahallesinde cadd...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.    | Konut /<br>Daire<br>150m <sup>2</sup> | 36,667₺/m <sup>2</sup> | 5,5 M₺ | 710 g        |
| 05   |          | <b>PROVEY VERA 23 NİSAN SİTE İÇ...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.  | Konut /<br>Daire<br>140m <sup>2</sup> | 39,786₺/m <sup>2</sup> | 5,6 M₺ | 34 g         |
| 06   |          | <b>KR Neo'dan 23 Nisan'da 3+1 Fl...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh. | Konut /<br>Daire<br>140m <sup>2</sup> | 39,929₺/m <sup>2</sup> | 5,6 M₺ | 95 g         |
| 07   |          | <b>CB BLACK'TAN 23 NİSAN'DA SA...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.   | Konut /<br>Daire<br>142m <sup>2</sup> | 39,789₺/m <sup>2</sup> | 5,7 M₺ | 135 g        |
| 08   |          | <b>sahibinden</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.                       | Konut /<br>Daire<br>120m <sup>2</sup> | 47,084₺/m <sup>2</sup> | 5,7 M₺ | 29 g         |
| 09   |          | <b>23 NİSAN AT ABULVARINA YAKI...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.   | Konut /<br>Daire<br>125m <sup>2</sup> | 48,000₺/m <sup>2</sup> | 6,0 M₺ | 53 g         |
| 29   |          | <b>23 Nisan Mh. 120 m2 Satılık ...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.  | Konut /<br>Daire<br>120m <sup>2</sup> | 58,333₺/m <sup>2</sup> | 7,0 M₺ | Yeni         |



### RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

| Sıra | Fotoğraf | Başlık                                                                      | Tip                                       | m <sup>2</sup> / Fiyat | Fiyat         | Yayın Süresi |
|------|----------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|---------------|--------------|
| 01   |          | <b>TUGAY GENCE GAYRİMENKUL'...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.        | Konut /<br>Residence<br>140m <sup>2</sup> | 35,000₺/m <sup>2</sup> | <b>4,9 M₺</b> | 107 g        |
| 02   |          | <b>RW ERTEN'DEN 23 NİSAN'DA H...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.      | Konut /<br>Daire<br>145m <sup>2</sup>     | 37,173₺/m <sup>2</sup> | <b>5,4 M₺</b> | 176 g        |
| 03   |          | <b>TOSUNOĞLU - GOLD TOWERS ...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.        | Konut /<br>Daire<br>140m <sup>2</sup>     | 39,286₺/m <sup>2</sup> | <b>5,5 M₺</b> | 90 g         |
| 04   |          | <b>Acil Satılık! 23 Nisanda Lüks 3...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh. | Konut /<br>Daire<br>125m <sup>2</sup>     | 44,320₺/m <sup>2</sup> | <b>5,5 M₺</b> | 111 g        |
| 05   |          | <b>23 NİSAN KOŞTULAR NİLÜFERK...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.      | Konut /<br>Daire<br>120m <sup>2</sup>     | 46,250₺/m <sup>2</sup> | <b>5,5 M₺</b> | 116 g        |
| 06   |          | <b>REMAX BEYAZ 23 NİSAN MAHAL...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.      | Konut /<br>Daire<br>115m <sup>2</sup>     | 48,696₺/m <sup>2</sup> | <b>5,6 M₺</b> | 285 g        |
| 07   |          | <b>Fiyat düştü</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.                        | Konut /<br>Daire<br>130m <sup>2</sup>     | 43,462₺/m <sup>2</sup> | <b>5,7 M₺</b> | 38 g         |
| 08   |          | <b>APAYDIN'DAN 23 NİSAN'DA 3+1 ...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.    | Konut /<br>Daire<br>135m <sup>2</sup>     | 42,223₺/m <sup>2</sup> | <b>5,7 M₺</b> | 215 g        |
| 09   |          | <b>REAL STORY'DEN 23 NİSANIN G...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.     | Konut /<br>Daire<br>165m <sup>2</sup>     | 34,849₺/m <sup>2</sup> | <b>5,8 M₺</b> | 150 g        |
| 61   |          | <b>23 Nisan Mh. 120 m2 Satılık ...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.    | Konut /<br>Daire<br>120m <sup>2</sup>     | 58,333₺/m <sup>2</sup> | <b>7,0 M₺</b> | Yeni         |



### Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

|                                                                   |                                     |                                     |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Konum<br>Bursa / Nilüfer / 23<br>Nisan Mh.<br>Konut / Daire / 3+1 | Satılık<br>İlan Sayısı<br><b>62</b> | Kiralık<br>İlan Sayısı<br><b>17</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|

### Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

|                                 |                                 |                                  |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Min.<br>Fiyat ₺<br><b>4,5 M</b> | Ort.<br>Fiyat ₺<br><b>8,1 M</b> | Max.<br>Fiyat ₺<br><b>14,6 M</b> |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|

### Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

|                                  |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Min.<br>Fiyat ₺<br><b>36,7 K</b> | Ort.<br>Fiyat ₺<br><b>55,1 K</b> | Max.<br>Fiyat ₺<br><b>81,7 K</b> |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|

### Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

|                                  |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Min.<br>Fiyat ₺<br><b>30,0 K</b> | Ort.<br>Fiyat ₺<br><b>43,1 K</b> | Max.<br>Fiyat ₺<br><b>55,0 K</b> |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|

### Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

|                               |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Min.<br>Fiyat ₺<br><b>231</b> | Ort.<br>Fiyat ₺<br><b>309</b> | Max.<br>Fiyat ₺<br><b>379</b> |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|

### Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

|                                           |                                     |                                       |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Ortalama<br>m2 Satılık ₺<br><b>55,1 K</b> | Ortalama<br>m2 Kira ₺<br><b>309</b> | Geri Dönüş<br>Süresi<br><b>179 Ay</b> |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|



# Ömer MURATOĞLU

Gayrimenkul Danışmanı

## İletişim Bilgileri



Ömer MURATOĞLU



+90 530 473 87 50



Dialog Fsm Gayrimenkul



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.