



RAKİP PAZAR ANALİZİ





Rakip Pazar Analizi

Balkan Mh. 100 m² Satılık 2+1 Daire

 Konum: Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.

 Tip: Konut / Daire / 2+1

 Alan: 100 m² / 40.000 TL

 Fiyat: **4.000.000 TL / Satılık**



S

min: 25,6K₺

ort: 39,6K₺

max: 57,8K₺

0
Gün

BALKAN MH. 100 M² SATILIK 2+1 DAIRE



İlan Tarihi: 09.07.2025

Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.

Net m²: 100m² m² Fiyatı: 40.000₺



Konut

Daire

2+1

4.000.000₺

Rakip Pazar Analizi Daraltma



Site İçi
Evet



Tapu Durumu
Belirtilmemiş



Mutfak
Kapalı



Otopark
Açık & Kapalı Otopark



Asansör
Var



Isıtma
Belirtilmemiş

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

3,721,123 ₺

Normal Satış Fiyatı

4,233,291 ₺



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

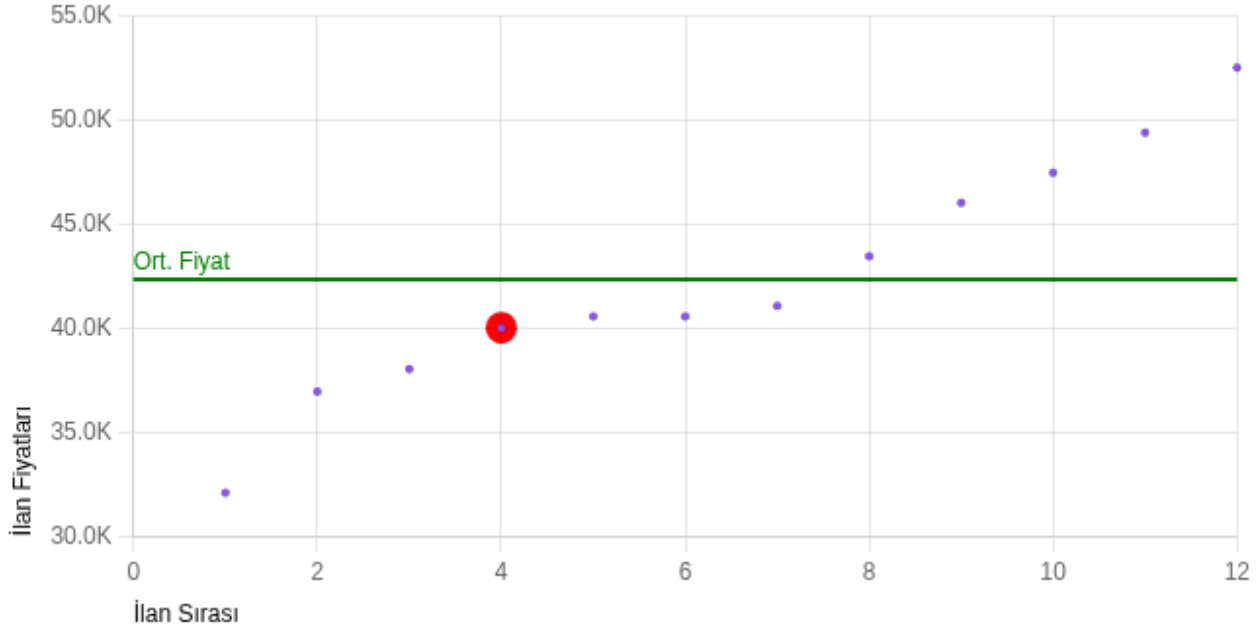
32.090 ₺

Ort. m2 Fiyatı

42.333 ₺

Max. m2 Fiyatı

52.500 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

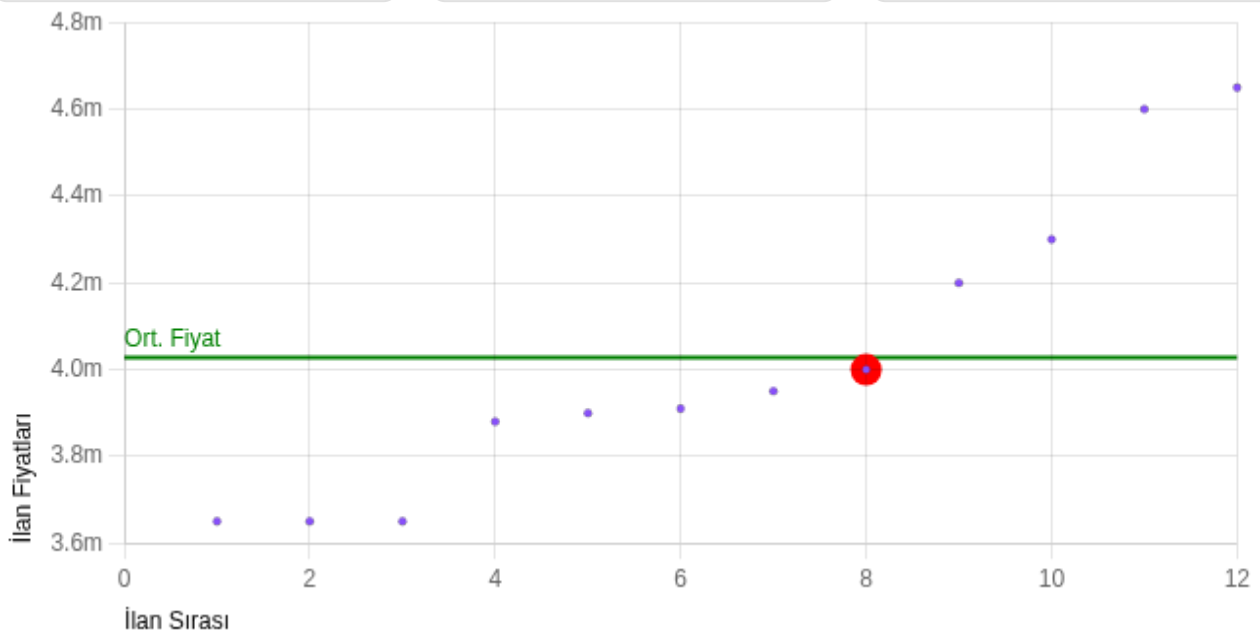
3.650.000 ₺

Ort. Fiyat

4.096.000 ₺

Max. Fiyat

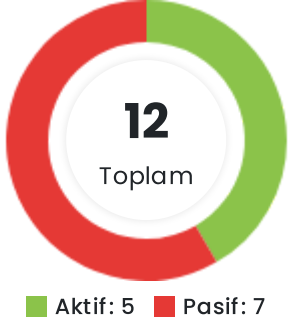
4.650.000 ₺



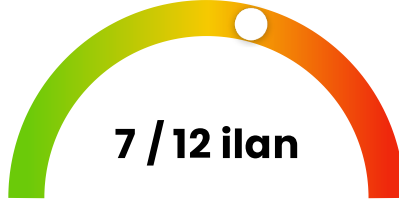
Bu grafik, mevcut ve son 60 gün içinde yayından kaldırılan gayrimenkul ilanlarını kapsamaktadır.



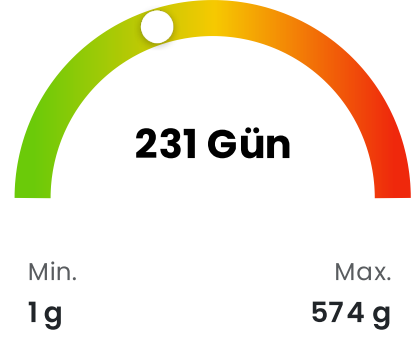
İlan Sayısı



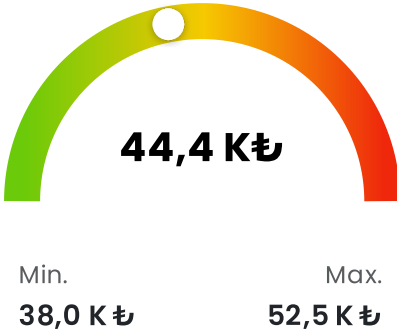
Artan Fiyata Göre Sıralama



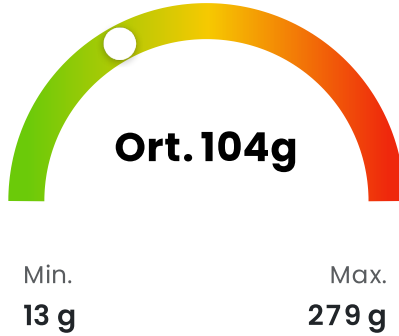
Benzer Nitelikteki İlanların İlan Süresi



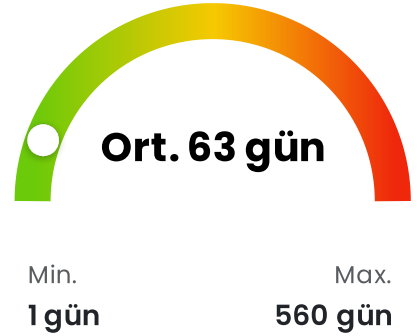
Pasif İlanların m² Fiyatına Göre Piyasa Ortalaması



Benzer Nitelikteki Pasif İlanların İlan Süreleri



Benzer Pasif İlanların (1 Yıl) Kalma Süreleri



Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m² Fiyatı

40,0 K ₺

Ort. m² Kira Bedeli

218 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

184 Ay

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

Min Yayın Süresi

5 gün

Ort. Yayın Süresi

88 gün

Max Yayın Süresi

560 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

63 gün

Max Yayın Süresi

560 gün



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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		BALKANDA SATILIK 2+1 HAVUZL... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 96m ²	38,021₺/m ²	3,6 M₺	78 g
02		DIALOG ANKA DAN SOSYAL DO... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 90m ²	40,556₺/m ²	3,6 M₺	279 g
03		DIALOG ANKA DAN BALKAN MA... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 90m ²	40,556₺/m ²	3,6 M₺	390 g
04		Nilüferium sağlıkçılar kenti B... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 105m ²	36,953₺/m ²	3,9 M₺	169 g
05		NİLÜFERİUM SAĞLIKÇILAR SİTE... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 95m ²	41,053₺/m ²	3,9 M₺	95 g
06		BALKAN MAH. NİLÜFERİUM DA S... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 90m ²	43,445₺/m ²	3,9 M₺	88 g
07		BALKAN SALUSPARKTA SATILIK... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 80m ²	49,375₺/m ²	4,0 M₺	70 g
08		Balkan Mh. 100 m2 Satılık 2... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 100m ²	40,000₺/m ²	4,0 M₺	Yeni
09		DTR CONCEPT DEN BALKAN SA... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 80m ²	52,500₺/m ²	4,2 M₺	106 g
10		BÖLGE UZMANI HAS EMLAK tan... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 134m ²	32,090₺/m ²	4,3 M₺	574 g



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		DIALOG ANKA DAN BALKAN MA... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 90m ²	40,556₺/m ²	3,6 M₺	390 g
02		Nilüferium sağlıkçılar kenti B... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 105m ²	36,953₺/m ²	3,9 M₺	169 g
03		Balkan Mh. 100 m2 Satılık 2... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 100m ²	40,000₺/m ²	4,0 M₺	Yeni
04		BÖLGE UZMANI HAS EMLAK tan... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 134m ²	32,090₺/m ²	4,3 M₺	574 g
05		Havuzlu, Ara Kat, Yeni Site Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 98m ²	47,449₺/m ²	4,7 M₺	20 g

RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		BALKANDA SATILIK 2+1 HAVUZL... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 96m ²	38,021₺/m ²	3,6 M₺	78 g
02		DIALOG ANKA DAN SOSYAL DO... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 90m ²	40,556₺/m ²	3,6 M₺	279 g
03		NİLÜFERİUM SAĞLIKÇILAR SİTE... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 95m ²	41,053₺/m ²	3,9 M₺	95 g
04		BALKAN MAH. NİLÜFERİUM DA S... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 90m ²	43,445₺/m ²	3,9 M₺	88 g
05		BALKAN SALUSPARKTA SATILIK... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 80m ²	49,375₺/m ²	4,0 M₺	70 g
06		DTR CONCEPT DEN BALKAN SA... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 80m ²	52,500₺/m ²	4,2 M₺	106 g
07		ANKADAN BALKANDA SİTE İÇE... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 100m ²	46,000₺/m ²	4,6 M₺	13 g
08		Balkan Mh. 100 m2 Satılık 2... Bursa / Nilüfer / Balkan Mh.	Konut / Daire 100m ²	40,000₺/m ²	4,0 M₺	Yeni



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Nilüfer / Balkan Mh. Konut / Daire / 2+1	 Satılık İlan Sayısı 59	 Kiralık İlan Sayısı 39
---	---	---

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 2,0 M	 Ort. Fiyat ₺ 3,5 M	 Max. Fiyat ₺ 5,6 M
---	---	---

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 25,6 K	 Ort. Fiyat ₺ 39,4 K	 Max. Fiyat ₺ 57,8 K
---	---	---

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 11,0 K	 Ort. Fiyat ₺ 18,1 K	 Max. Fiyat ₺ 31,0 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 130	 Ort. Fiyat ₺ 218	 Max. Fiyat ₺ 337
---	---	---

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

 Ortalama m2 Satılık ₺ 39,4 K	 Ortalama m2 Kira ₺ 218	 Geri Dönüş Süresi 181 Ay
---	---	---



Şenay BAŞGÜL

Gayrimenkul Danışmanı

1981 İstanbul Doğumluyum. Atatürk Üniversitesi Fen Edebiyat F. Ve Gaziantep Ü. Fen B.E. Mezunuyum. Son olarak Emlak Yönetimi okudum. 2005 -2019 yılları arası 14 yıl uluslararası bir ilaç firmasında satış uzmanı olarak görev yaptım .2019 Yılı itibariyle emlak sektöründeyim. Uzmanlık bölgem Kayapa 'dır .

İletişim Bilgileri



Şenay BAŞGÜL



+90 533 595 89 87



KEYPARTNERS



+90 224 999 58 82



Belirtilmemiş



info@kpr.com.tr



23 NİSAN Mah. Mithatpaşa Caddesi Gökçadır Plaza No: No:22 Kat: 10 İç Kapı No:
44 16130 Nilüfer / Bursa



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.