



RAKİP PAZAR ANALİZİ





Rakip Pazar Analizi

Kızılıklı Mh. 138 m² Satılık 3+1 Daire

 Konum: Bursa / Nilüfer / Kızılıklı Mh.

 Tip: Konut / Daire / 3+1

 Alan: 138 m² / 47.101 TL

 Fiyat: **6.500.000 TL / Satılık**

**FARUK FELEK**

Gayrimenkul Danışmanı

Rakip Pazar Analizi



REMAX BEYAZ

S

min: 22,0K₺

ort: 37,6K₺

max: 50,0K₺

0

Gün

KIZILCIKLI MH. 138 M² SATILIK 3+1 DAIRE

İlan Tarihi: 21.06.2025

Bursa /Nilüfer / Kızılcıklı Mh.

Net m²: 138m² m² Fiyatı: 47.101₺



Konut

Daire

3+1

6.500.000₺**Rakip Pazar Analizi Daraltma**Site İçi
EvetTapu Durumu
Kat İrtifaklıMutfak
KapalıOtopark
Açık & Kapalı OtoparkAsansör
VarIsıtma
Yerden Isıtma

0-5

Bulunduğu Kat

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı**Hızlı Satış Fiyatı****5,609,735 ₺****Normal Satış Fiyatı****5,906,469 ₺**



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

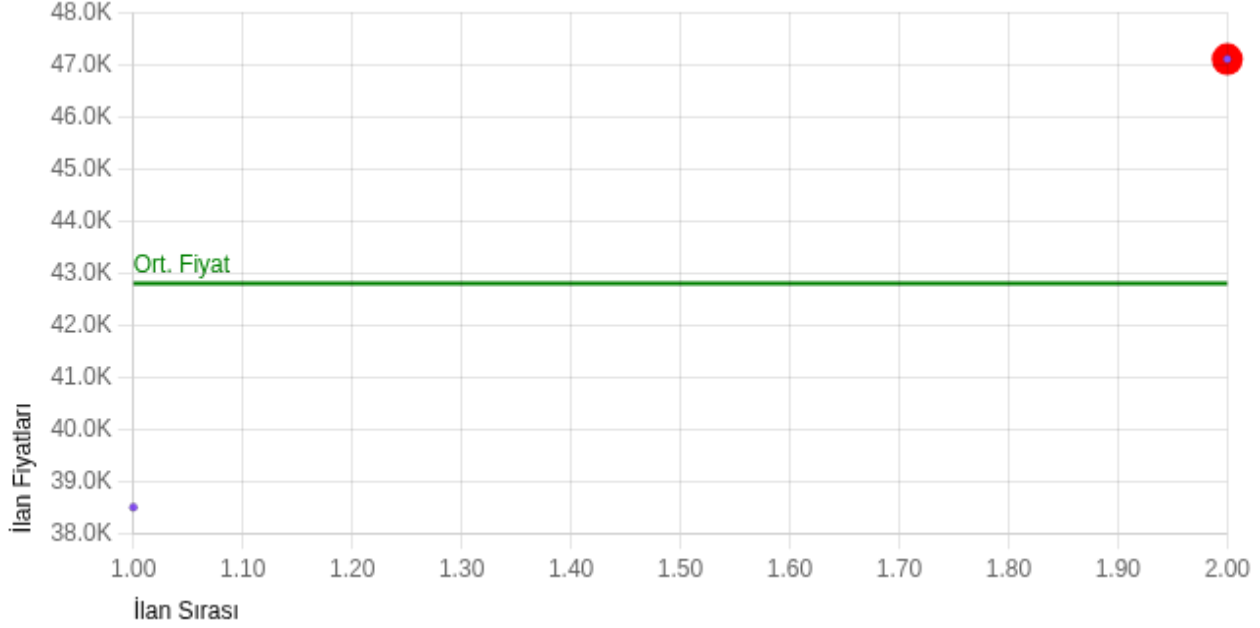
38.500 ₺

Ort. m2 Fiyatı

42.801 ₺

Max. m2 Fiyatı

47.101 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

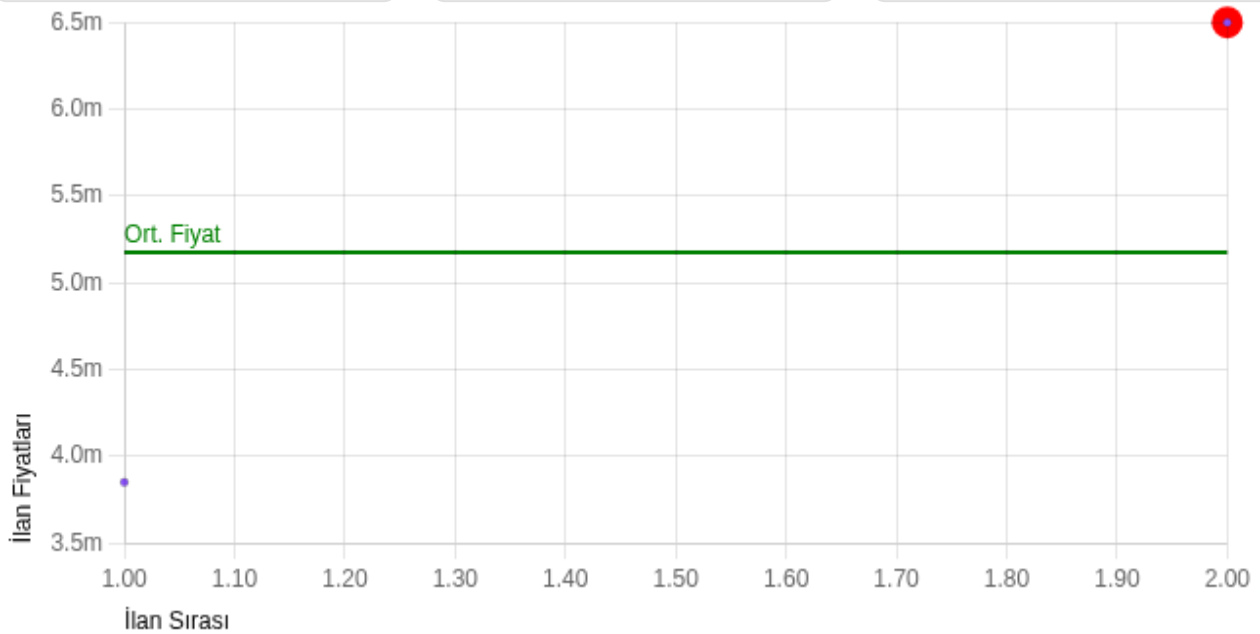
6.500.000 ₺

Ort. Fiyat

6.500.000 ₺

Max. Fiyat

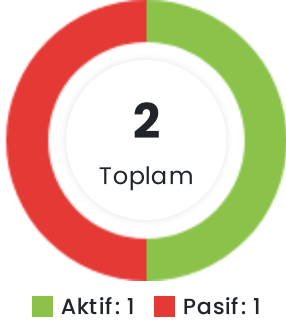
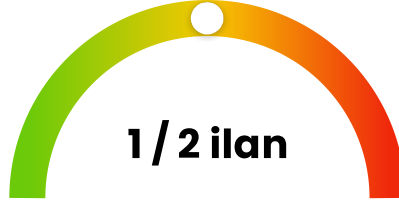
6.500.000 ₺



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



İlan Sayısı

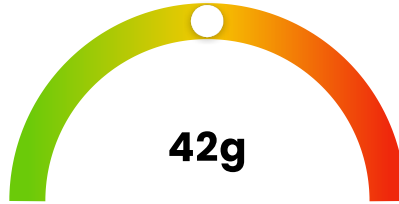
Artan Fiyata
Göre SıralamaBenzer nitelikteki
ilanların ilan süresiMin.
1gMax.
0gPasif ilanların m² Fiyatına
Göre Piyasa Ortalaması

Min.

38,5 K₺

Max.

38,5 K₺

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların ilan süreleri

Min.

42 g

Max.

42 g

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların Kalma Süreleri

Min.

1gün

Max.

638 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m² Fiyatı

47,1 K₺

Ort. m² Kira Bedeli

198 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

238 Ay

Son 1 yıl içinde pasife düşen, mevcut ilan fiyatına yakın (± 10) ilanların yayında kalma süresi

Min Yayın Süresi

3 gün

Ort. Yayın Süresi

101 gün

Max Yayın Süresi

638 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

79 gün

Max Yayın Süresi

638 gün



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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		KR GİFT'TEN ERGÜNKENT BULV... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 125m ²	22,000₺/m ²	2,8 M₺	204 g
02		KIZILCIKLI KIVANÇ '2 SATILIK 3+... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 125m ²	24,800₺/m ²	3,1 M₺	74 g
03		RENİDEN 2+1 BAHÇE KATI SATIL... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 83m ²	40,000₺/m ²	3,3 M₺	21 g
04		RELAX TR'DEN FIRSAT HASANA... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 125m ²	26,640₺/m ²	3,3 M₺	113 g
05		KADİR ORTAÇ 'TAN BALKAN KIZ... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 115m ²	29,566₺/m ²	3,4 M₺	141 g
06		HASANAĞA TOKİ KONUTLARIN... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 125m ²	27,600₺/m ²	3,5 M₺	224 g
07		HASANAĞA TOKİDE SINIRSIZ K... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 130m ²	26,924₺/m ²	3,5 M₺	60 g
08		PW PLUS'TAN HASANAĞA TOKİ ... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 120m ²	29,167₺/m ²	3,5 M₺	112 g
09		PERA'DAN Kızılcıklı Bio Yapı'd... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 115m ²	30,435₺/m ²	3,5 M₺	239 g
311		Kızılcıklı Mh. 138 m2 Satılık 3... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 138m ²	47,101₺/m ²	6,5 M₺	Yeni

**FARUK FELEK**

Gayrimenkul Danışmanı

Rakip Pazar Analizi

**REMAX BEYAZ**

RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		KR GİFT'TEN ERGÜNKENT BULV... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 125m ²	22,000₺/m ²	2,8 M₺	204 g
02		RENİDEN 2+1 BAHÇE KATI SATIL... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 83m ²	40,000₺/m ²	3,3 M₺	21 g
03		KADİR ORTAÇ'TAN BALKAN KIZ... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 115m ²	29,566₺/m ²	3,4 M₺	141 g
04		HASANAĞA TOKİ KONUTLARIN... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 125m ²	27,600₺/m ²	3,5 M₺	224 g
05		HASANAĞA TOKİDE SINIRSIZ K... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 130m ²	26,924₺/m ²	3,5 M₺	60 g
06		PW PLUS'TAN HASANAĞA TOKİ ... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 120m ²	29,167₺/m ²	3,5 M₺	112 g
07		PERA'DAN Kızılcıklı Bio Yapı'd... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 115m ²	30,435₺/m ²	3,5 M₺	239 g
08		NİLÜFER KIZILCIKLI 3+1 115 m2 S... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 115m ²	30,435₺/m ²	3,5 M₺	46 g
09		Nisan'dan Bursa Nilüfer Kızıl... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 114m ²	30,702₺/m ²	3,5 M₺	1 g
170		Kızılcıklı Mh. 138 m2 Satılık 3... Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh.	Konut / Daire 138m ²	47,101₺/m ²	6,5 M₺	Yeni



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		KIZILCIKLI KIVANÇ '2 SATILIK 3+... Bursa / Nilüfer / Kızılçıklı Mh.	Konut / Daire 125m ²	24,800₺ / m ²	3,1 M₺	74 g
02		RELAX TR'DEN FIRSAT HASANA... Bursa / Nilüfer / Kızılçıklı Mh.	Konut / Daire 125m ²	26,640₺ / m ²	3,3 M₺	113 g
03		ÜSTÜNEL'DEN HAVUZLU 3+1 AİL... Bursa / Nilüfer / Kızılçıklı Mh.	Konut / Daire 120m ²	30,000₺ / m ²	3,6 M₺	56 g
04		ÜSTÜNEL'DEN SİTE İÇİ GENİŞ B... Bursa / Nilüfer / Kızılçıklı Mh.	Konut / Daire 110m ²	32,910₺ / m ²	3,6 M₺	95 g
05		LOOKHAUSE SINIRSIZ KREDİ İM... Bursa / Nilüfer / Kızılçıklı Mh.	Konut / Daire 120m ²	30,417₺ / m ²	3,6 M₺	52 g
06		Bursa Nilüfer Kızılçıklı Satılık ... Bursa / Nilüfer / Kızılçıklı Mh.	Konut / Daire 100m ²	36,500₺ / m ²	3,6 M₺	62 g
07		ONA 233 TE BAHÇE KATI LÜKS ... Bursa / Nilüfer / Kızılçıklı Mh.	Konut / Daire 100m ²	36,500₺ / m ²	3,6 M₺	263 g
08		ELFİ'DEN BALKAN MH.'DE ONA 2... Bursa / Nilüfer / Kızılçıklı Mh.	Konut / Daire 100m ²	37,000₺ / m ²	3,7 M₺	121 g
09		BEST EVER ONA 233 PROJESİN... Bursa / Nilüfer / Kızılçıklı Mh.	Konut / Daire 100m ²	37,490₺ / m ²	3,7 M₺	87 g
144		Kızılçıklı Mh. 138 m2 Satılık 3... Bursa / Nilüfer / Kızılçıklı Mh.	Konut / Daire 138m ²	47,101₺ / m ²	6,5 M₺	Yeni



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Nilüfer / Kızılcıklı Mh. Konut / Daire / 3+1	 Satılık İlan Sayısı 169	 Kiralık İlan Sayısı 59
---	--	---

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

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

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 22,0 K	 Ort. Fiyat ₺ 37,6 K	 Max. Fiyat ₺ 50,0 K
---	---	---

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 18,0 K	 Ort. Fiyat ₺ 22,5 K	 Max. Fiyat ₺ 30,0 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 148	 Ort. Fiyat ₺ 198	 Max. Fiyat ₺ 273
---	---	---

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

 Ortalama m2 Satılık ₺ 37,6 K	 Ortalama m2 Kira ₺ 198	 Geri Dönüş Süresi 190 Ay
---	---	---



FARUK FELEK

Gayrimenkul Danışmanı

RE/MAX Beyaz: Güvenilir Gayrimenkul Yolculuğunuzun Adresi.

Satış Tecrübesiyle Güçlenen Gayrimenkul Uzmanlığı

1991 yılında Bursa'da doğan Faruk Felek, eğitimini Bursa'da tamamlamıştır. Evli ve üç çocuk babası olan Faruk Felek, kariyerine 2014 yılında satış temsilcisi olarak başlamıştır. Philip Morris ve Coca-Cola gibi sektörün öncü markalarında görev alarak, satış, müşteri yönetimi ve saha deneyimi konularında güçlü bir altyapı oluşturmuştur. Bu tecrübe, gayrimenkul sektöründe sunduğu hizmetin temelini oluşturmaktadır.

Bölgesel Hakimiyet ve Stratejik Yaklaşım

Bursa'nın Osmangazi, Nilüfer ve Yıldırım ilçelerindeki birçok semtte aktif olarak çalışarak bölgeye ve yerel dinamiklere tam anlamıyla hakimiyet kazanmıştır. Kurumsal firmalardan aldığı kapsamlı eğitimler ve saha deneyimleri sayesinde iletişim, pazarlama ve stratejik planlama becerilerini üst düzeye taşımıştır.

RE/MAX Beyaz Güvencesiyle Şeffaf ve Çözüm Odaklı Hizmet

2022 yılı itibarıyla gayrimenkul sektörüne adım atarak RE/MAX Beyaz ailesine katılmıştır. Faruk Felek'in temel amacı, alıcı ve satıcıların güvenle danışabileceği bir profesyonel olmak ve gayrimenkul süreçlerinde şeffaf, çözüm odaklı ve sonuç getiren bir hizmet sunmaktır.

Sunduğu hizmetler arasında emlak alım-satım süreçlerinde profesyonel danışmanlık, mülk değerlendirme ve doğru fiyatlandırma, etkili pazarlama stratejileriyle portföy yönetimi ile satıcı ve alıcılar arasında doğru iletişim ve süreç yönetimi bulunmaktadır. Faruk Felek için gayrimenkul, sadece bir taşınmaz değil; doğru yönlendirildiğinde geleceğe yapılan sağlam bir yatırımdır. Siz de bu süreçte profesyonel bir destek arıyorsanız, hayalinizdeki mülke birlikte ulaşmak için Faruk Felek ile iletişime geçebilirsiniz.

İletişim Bilgileri



FARUK FELEK



+90 530 962 97 42



REMAX BEYAZ



+90 224 249 16 16



farukfelek@remaxbeyaz.com.tr



Belirtilmemiş



KONAK Mah. İzmir Yolu Cad. Lotus İş Merkezi No: 96 A Blok Kat: Zemin 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.